

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 31 décembre 2024

Composition : M. HACK, président
Mmes Byrde 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 **A.V.** _____ **et B.V.** _____ (poursuivants), à Montpreveyres, ...] contre le prononcé rendu le 21 juin 2024 par la Juge de paix du district de Lavaux-Oron dans la cause opposant les recourants à **U.** _____ (poursuivi), à ...] Lausanne.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) Le 5 février 2024, à la réquisition de A.V._____ et B.V._____, l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron a notifié à U._____, dans la poursuite n° 11'145'761, un commandement de payer portant sur le montant de 9'802 fr. 35, plus intérêt à 5 % l'an dès le 31 janvier 2024, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation : « *Loyers et charges impayés pour 2023 et janvier + février 2024 - locaux 1 et 3* ».

Le poursuivi a formé opposition totale.

b) Le 19 février 2024, les poursuivants ont requis de la Juge de paix du district de Lavaux-Oron la mainlevée définitive de l'opposition à concurrence du montant en poursuite, en capital et intérêt. A l'appui de leur requête, les poursuivants ont produit, outre le commandement de payer précité, les pièces suivantes :

- une copie d'un contrat de bail à loyer conclu le 4 mars 2023 entre A.V._____ et B.V._____, bailleurs, et U._____, locataire, ayant pour objet un dépôt de 70-74 m2 sis chemin [...], à Montpreveyres, pour un loyer mensuel de 650 fr., plus « frais accessoires (...) qui seront évalués au moyen d'une installation électrique visant la pose d'un compteur d'eau qui seront à la charge du locataire » ; le contrat stipule qu'il débutera le 1^{er} mars 2023 pour se terminer « le 1^{er} 29 février 2024 » et se renouvellera tacitement pour une nouvelle durée de douze mois, sauf résiliation donnée et reçue par l'autre partie trois mois avant l'échéance contractuelle pour la fin d'un mois ;
- une copie d'un contrat de bail à loyer conclu le 4 mars 2023 entre A.V._____ et B.V._____, bailleurs, et U._____, locataire, ayant pour objet un dépôt de 50-55 m2 sis chemin [...], à Montpreveyres, pour un loyer mensuel de 500 fr., avec la précision que 400 fr. « seront

demandés à titre exceptionnel et selon accord », plus « frais accessoires (...) qui seront évalués au moyen d'une installation électrique visant la pose d'un compteur d'eau qui seront à la charge du locataire » ; le contrat stipule qu'il débutera le 1^{er} mars 2023 pour se terminer « le 1^{er} 29 février 2024 » et se renouvellera tacitement pour une nouvelle durée de douze mois, sauf résiliation donnée et reçue par l'autre partie trois mois avant l'échéance contractuelle pour la fin d'un mois ;

- une copie d'un « décompte charges et loyers 2023 » établi le 12 janvier 2024 par A.V. _____ et B.V. _____, concernant U. _____, qui porte sur deux locaux (« local 1 » et « local 3 ») et fait état d'un montant de 1'600 fr. dû à titre de solde de loyers pour les mois de mars à décembre 2023, d'un montant de 4'870 fr. 10 dû pour l'électricité pour la même période et d'un montant de 132 fr. 25 dû pour l'eau avec la précision « Fin juin 47.75 Fin septembre 135.00 », ce qui représente un montant total de 6'602 fr. 35, payable à dix jours ;
- une copie d'un courrier recommandé du 15 janvier 2024 par lequel les poursui-vants ont transmis au poursuivi le décompte susmentionné et lui ont imparté un délai au 29 janvier 2024 pour régler le montant mentionné ;
- une copie d'une mise en demeure du 31 janvier 2024, accompagné d'un nouveau décompte daté du 30 janvier 2024, intitulé « SOMMATION - MISE EN DEMEURE », adressée par les poursuivants au poursuivi, impartissant à ce dernier un délai de cinq jours pour s'acquitter d'un montant de de 9'802 fr. 35 pour les « charges impayées à ce jour ainsi que les loyers de décembre 2023, janvier et février 2024 », soit trois loyers de 1'600 fr. (4'800 fr.), plus 4'870 fr. 10 pour l'électricité pour la période de mars à décembre 2023, plus 132 fr. 32 pour l'eau avec la précision « Fin juin 47.75 Fin septembre 135.00 ».

c) Le poursuivi, par son conseil, a déposé des déterminations le 6 mai 2024, concluant au rejet de requête de mainlevée, avec suite de frais et dépens. A l'appui de son écriture, il a produit une copie d'un

courrier recommandé des pour-suivants du 30 novembre 2023, intitulé « Résiliation immédiate des baux à loyer sur vos locaux - Ch. [...] - Montpreveyres », par lequel ils ont informé le poursuivi qu'ils « résili[aient] les baux en vigueur avec effet immédiat ».

2. Par prononcé rendu le 21 juin 2024, dont les motifs ont été adressés aux parties le 8 août 2024, la Juge de paix du district de Lavaux-Oron a rejeté la requête de mainlevée (I), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 210 fr., à la charge de la partie poursuivante (II et III) et a dit que celle-ci verserait au poursuivi la somme de 1'050 fr. à titre de dépens (IV).

3. Par acte déposé le 17 août 2024, A.V. _____ et B.V. _____ ont recouru contre ce prononcé, concluant implicitement à l'admission de leur requête de mainlevée.

L'intimé n'a pas été invité à se déterminer.

En droit :

I. Déposé dans les formes requises et en temps utile (art. 321 al. 1 et 2 CPC [Code de procédure civile ; RS 272]), le recours est recevable.

Les pièces produites à l'appui du recours, dans la mesure où elles sont nouvelles, sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

II. a) En vertu de l'art. 82 al. 1 LP (loi fédérale 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. Constitue une reconnaissance de dette au sens de cette disposition 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 exigible (ATF 145 III 20 consid. 4.1.1 ; ATF 139 III 297 consid. 2.3.1). 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 (ATF 139 III 297 consid. 2.3.1; 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 ; Staehelin, *in* Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, vol. I, 3^e éd. 2021, n. 26 ad art. 82 LP ; Veuillet/Abbet, *in* Abbet/Veuillet, La mainlevée de l'opposition, 2^e éd. 2022, n. 27 ad art. 82 LP).

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/ Abbet, *in* Abbet/Veuillet, *op. cit.*, nn. 160 à 163 ad art. 82 LP ; Staehelin, *in* Staehelin/Bauer/ Lorandi (éd.), *op. cit.*, 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).

Les frais accessoires représentent une rémunération pour des frais effectifs en relation avec l'usage de la chose ; ils sont à la charge du locataire uniquement s'ils sont spécialement prévus dans le contrat (art. 257a CO [Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220]). Le contrat

signé de bail constitue ainsi une reconnaissance de dette et justifie la mainlevée provisoire de l'opposition pour les montants échus du loyer et de l'acompte mensuel afférent aux charges accessoires prévus dans le contrat (Veuillet/Abbet, *op. cit.*, nn. 160 et 162 ad art. 82 LP). Il ne vaut en revanche pas reconnaissance de dette pour le solde éventuel en faveur du bailleur résultant du décompte des charges accessoires – que le bailleur doit établir chaque année (art. 4 OBLF [ordonnance sur le bail à loyer et à ferme ; RS 221.213.11]), conformément aux art. 29 et 31 des Dispositions paritaires romandes et Règles et usages locatifs du canton de Vaud dans leur teneur en vigueur depuis le 29 novembre 2019. Ce décompte lui-même ne vaut pas reconnaissance de dette, dès lors qu'il n'est en règle générale pas signé par le locataire, d'une part, et que 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 (Trümpy, La mainlevée d'opposition provisoire en droit du bail, BISchK 2010, pp. 105 ss, spéc. p. 113 ; CPF 28 juin 2024/112 ; CPF 24 mars 2017/57).

b) 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, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 81 *ad* art. 82 LP). Il peut éviter la mainlevée en rendant vraisemblables des objections ou des exceptions de droit civil ayant trait à la naissance de l'engagement, telle la nullité du contrat, à l'extinction de l'obligation, comme le paiement ou la compensation, ou à l'inexigibilité de la prestation (Gilliéron, Poursuite pour dettes, faillite et concordat, 5^e éd., 2012, p. 198, nn. 784 et 785). 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

145 III 20 consid. 4.1.2 ; 142 III 720 consid. 4.1 et les arrêts cités). Lorsque le juge statue sous l'angle de la simple vraisemblance, il doit, en se fondant sur des éléments objectifs, acquérir l'impression que les faits allégués se sont produits, sans exclure pour autant la possibilité qu'ils se soient déroulés autrement (ATF 131 III 140 consid. 4.1.2 ; TF 5A_142/2017 du 18 août 2017 consid. 4.1).

c) En l'espèce, les recourants fondent leur requête de mainlevée sur deux contrats de bail à loyer signés le 4 mars 2023, relatifs à deux dépôts, l'un pour un loyer de 650 fr., l'autre pour un loyer de 500 fr. avec la précision que 400 fr. « seront demandés à titre exceptionnel et selon accord », plus « frais accessoires (...) qui seront évalués au moyen d'une installation électrique visant la pose d'un compteur d'eau qui seront à la charge du locataire ».

La mainlevée est requise pour un montant de 9'802 fr. 35 correspondant, selon le décompte du 30 janvier 2024, à trois loyers de 1'600 fr. pour les mois de décembre 2023, janvier et février 2024, soit 4'800 fr. au total, à des frais d'électricité d'un montant de 4'870 fr. 10 pour la période de mars à décembre 2023, et à 132 francs 32 pour l'eau pour une période indéterminée, la mention « Fin juin 47.75 Fin septembre 135.00 » n'étant pas assez précise.

Il convient de constater, s'agissant des loyers réclamés pour les mois de décembre 2023, janvier et février 2024, que l'intimé a produit une lettre de résiliation du 30 novembre 2023 des recourants, intitulé « Résiliation immédiate des baux à loyer sur vos locaux - Ch. [...] - Montpreveyres », par lequel ceux-ci l'ont informé qu'ils « résili[aient] les baux en vigueur avec effet immédiat ». Ce document est suffisant pour considérer que l'intimé a rendu vraisemblable qu'il était libéré du paiement des loyers à compter du 30 novembre 2023, et donc des loyers des mois de décembre 2023, janvier et février 2024 réclamés en poursuite.

Le même constat doit être fait pour les charges, soit l'électricité et l'eau, concernant la période postérieure au 30 novembre 2023. Pour la période antérieure, il y a lieu d'admettre que, au vu des considérants exposés plus haut, les contrats produits ne sauraient constituer une reconnaissance de dette pour lesdites charges dont le montant n'était pas défini dans les contrats, pas même par un forfait. Les décomptes de charges produits ne sont par ailleurs pas signés par l'intimé, de sorte que les recourants ne sont pas au bénéfice d'une reconnaissance de dette s'agissant des charges réclamées en poursuite.

Il s'ensuit que c'est à juste titre que la première juge a rejeté la requête de mainlevée.

III. a) Les recourants déclarent contester les dépens et indiquent qu'ils

« [ont] aussi une protection juridique et ne souhait[ent] justement pas payer des frais d'avo-cats supplémentaires de [leur] côté dans cette procédure de poursuites envers [leur] locataire ».

b) Les dépens sont une indemnité de procédure mise à la charge d'un plaideur en faveur de l'autre pour le dédommager des dépenses ou du manque à gagner occasionné par le procès (Tappy, *in* Bohnet *et alii* (éd.), Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., 2019, n. 21 ad art. 95 CPC). Selon l'art. 95 al. 3 CPC, ils comprennent les débours nécessaires (let. a), le défraiement d'un mandataire professionnel (let. b) et, lorsqu'une partie n'a pas de représentant professionnel, une indemnité équitable pour les démarches effectuées, dans les cas où cela se justifie (let. c). Le défraiement d'un représentant professionnel, au sens de l'art. 95 al. 3 let. b CPC, vise essentiellement les frais d'avocat. Les dépens alloués à ce titre doivent en principe couvrir l'entier des frais liés à la consultation d'un avocat (Tappy, *op. cit.*, n. 30 ad art. 95 CPC). Ce principe a d'ailleurs été repris à l'art. 3 al. 1 TDC (Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6), qui dispose qu'en règle générale, la partie qui succombe est tenue de

rembourser à la partie qui a obtenu gain de cause tous les frais nécessaires causés par le litige.

Dans les contestations portant sur des affaires patrimoniales, le défraie-ment est fixé, selon le type de procédure et dans les limites des tableaux figurant aux art. 4 à 8 et 10 à 13 TDC, en considération de l'importance de la cause, de ses diffi-cultés, de l'ampleur du travail et du temps consacré par l'avocat ou l'agent d'affaires breveté (art. 3 al. 2, 1^{ère} phrase, TDC). L'art. 6 TDC prévoit, en matière de procédure sommaire, un montant de dépens oscillant entre 800 fr. et 2'000 fr. lorsque la valeur litigieuse est comprise entre 5'001 fr. et 10'000 francs.

c) En l'espèce, l'intimé a obtenu entièrement gain de cause en première instance, la requête de mainlevée ayant été rejetée. Il était assisté par un avocat. C'est dès lors à juste titre que la juge de paix lui a alloué des dépens, en défraiement de son représentant professionnel, à la charge des recourants, qui ont succombé. Le montant de 1'050 fr. se situe dans la fourchette prévue à l'art. 6 TDC. Il représente un peu plus de 3 heures d'activité d'avocat au tarif horaire de 300 fr., (cf. Rapport explicatif sur le nouveau tarif des dépens en matière civile, p. 6 ad art. 4-9), TVA en sus, et ne procède d'aucune disproportion avec l'activité du conseil de l'intimé en première instance. Le grief est donc infondé.

IV. En conclusion, le recours, manifestement mal fondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 322 sl. 1 *in fine* CPC et le prononcé confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 315 fr., sont mis à la charge des recourants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux.

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 rejeté.

- II.** Le prononcé est confirmé.

- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 315 fr. (trois cent quinze francs), sont mis à la charge des recourants A.V._____ et B.V._____, solidairement entre eux.

- IV.** 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 :

- M. A.V._____,
- Mme B.V._____,
- Me Falmur Redzepi, avocat (pour U._____).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 9'802 fr. 35.

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 Lavaux-Oron .

La greffière