

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 8 mai 2017

Composition : Mme ROULEAU, présidente
MM. Hack et Maillard, 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 **W.**_____, à Lausanne, contre le prononcé rendu le 14 octobre 2016, à la suite de l'audience du 7 octobre 2016, par la Juge de paix des districts du Jura - Nord vaudois et du Gros-de-Vaud, dans la cause opposant le recourant à **P.**_____, à Orbe.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) Le 5 juillet 2016, à la réquisition de W._____, l'Office des poursuites du district du Jura-Nord vaudois a notifié à P._____, dans la poursuite en réalisation de gage mobilier n° 7'572'665, un commandement de payer portant sur les montants de :

(1) 9'675 fr. 65, avec intérêt à 5 % l'an dès le 12 août 2015 et

(2) 970 fr., sans intérêt,

indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation :

(1) « Montant dû selon mise en demeure du 12. 08. 2015 et frais »

(2) « Frais 106 CO »,

et comme objet du gage :

« Garantie locative auprès de la Banque [...], sous compte no [...], nominal de CHF 2'400.00 ».

La poursuivie a formé opposition totale.

b) Le 19 juillet 2016, le poursuivant a saisi la Justice de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud d'une requête, concluant, avec suite de frais et dépens, à la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 6'000 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} juillet 2015, et à la constatation du droit de gage. A l'appui de sa requête, il a produit, outre le commandement de payer précité, les pièces suivantes :

- une copie d'un contrat de bail à loyer pour habitation conclu le 31 mars 2000 entre le poursuivant, en qualité de bailleur, et la poursuivie, en qualité de locataire, portant sur un appartement de cinq pièces sis [...], entré en vigueur le 1^{er} avril 2000, prévoyant une première échéance le 31 mars 2001 et un renouvellement de six mois en six mois sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre partie donné et reçu au moins six mois à l'avance, fixant le loyer mensuel à 1'200 francs et prévoyant une garantie locative de 2'400 francs ;

- une copie d'une « Convention compte d'épargne loyer bloqué » n° [...] de la Banque [...], se référant au contrat de bail précité, portant sur l'ouverture, par la locataire P._____, d'un compte doté d'un dépôt de 2'400 fr. devant servir à « garantir les créances [du bailleur] envers le locataire résultant de la location et du décompte final » ; cette convention, datée du 31 mars 2000, porte la signature de la locataire et du bailleur W._____ sous rubrique « Libération par le bailleur » et la mention « Le bailleur déclare par la présente libérer l'avoir déposé en garantie, qui est ainsi à la libre disposition du locataire » ;

- une copie d'un courrier du poursuivant du 12 août 2015, par lequel il informe la poursuivie qu'elle lui doit, selon le décompte final, un montant de 6'000 fr. à titre de loyer pour les mois de mai à septembre 2015 (5 mois à 1'200 fr.) et 3'675 fr. 65 à titre de frais de remise en état, et l'invite à lui verser un acompte de 2'000 fr. et de faire une proposition de règlement pour le solde, dans un délai de dix jours ;

c) Par avis recommandé du 27 juillet 2016, la Juge de paix a adressé la requête de mainlevée à la poursuivie et a cité les parties à comparaître à une audience fixée au 7 octobre 2016, précisant que toutes les pièces complémentaires devraient être produites à l'audience au plus tard. Le pli adressé à la poursuivie a été retourné par la Poste au greffe de la Justice de paix le 8 août 2016 avec la mention « non réclamé ».

2. a) Par prononcé rendu sous forme de dispositif le 14 octobre 2016, notifié au poursuivant le 17 octobre 2016, la Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud, statuant à la suite de l'audience qui s'est tenue par défaut des parties, a rejeté la requête de mainlevée (I) arrêté à 180 fr. les frais judiciaires, compensés avec l'avance de frais de la partie poursuivante (II), les a mis à la charge du poursuivant (III) et n'a pas alloué de dépens (IV). Le pli contenant le dispositif destiné à

la poursuivie a été retourné au greffe de la Justice de paix le 31 octobre 2016 avec la mention « non réclamé ».

Par lettre du 26 octobre 2016, le poursuivant a requis la motivation de la décision. Les motifs ont été adressés pour notification aux parties le 9 janvier 2017. Le poursuivant les a reçus le lendemain. Le pli contenant le prononcé destiné à la poursuivie a quant à lui été retourné au greffe le 23 janvier 2017 avec la mention « non réclamé ».

b) Par acte du 20 janvier 2017, le poursuivant a recouru contre ce prononcé, en concluant, avec suite de frais et dépens de première et seconde instance, à sa réforme en ce sens que la mainlevée est prononcée provisoirement à hauteur de 6'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} juillet 2015 et le droit de gage sur les sûretés constituées auprès de la Banque [...] sous compte n° [...] constaté.

Par avis du 13 février 2017, le greffe de la Cour de céans a adressé un exemplaire du recours à l'intimée et lui a imparti un délai non prolongeable de dix jours pour déposer une réponse. Le pli contenant cet avis a été retourné au greffe du tribunal avec la mention « non réclamé ».

En droit :

I. Le recours, écrit et motivé, a été déposé dans les formes requises (art. 321 al. 1 CPC) et en temps utile, dans le délai de dix jours suivant la notification de la décision motivée (art. 321 al. 2 CPC). Il est ainsi recevable.

II. On doit d'emblée constater que les plis recommandés adressés à la poursuivie par le premier juge, contenant respectivement la requête de mainlevée et la citation à comparaître à l'audience du 7

octobre 2016, le dispositif puis les motifs du prononcé, ont tous été retournés à leur expéditeur avec la mention « non réclamé », qu'ils n'ont pas été à nouveau notifiés à leur destinataire d'une autre manière, par exemple par huissier, et qu'ainsi, le droit d'être entendu de P. _____ n'a manifestement pas été respecté (cf. notamment CPF, 11 septembre 2013/356 ; CPF, 8 août 2013/312 ; CPF, 11 juillet 2012/270).

Le droit d'être entendu étant de nature formelle, sa violation justifie en principe l'annulation de la décision entreprise, sans qu'il soit nécessaire d'examiner si son respect aurait conduit à une décision différente (Halay, in Bohnet et al. (éd)., Code de procédure civile commenté, n. 19 ad art. 53 CPC), et même si ce moyen n'a pas été soulevé (art. 327 al. 3 let. a CPC ; CPF, 10 avril 2014/145).

La Cour de céans considère toutefois que dans les cas où elle arrive à la conclusion que le recours doit être rejeté, l'annulation ne s'impose pas, dès lors que, dans cette hypothèse, la violation des règles sur la notification n'entraîne aucun préjudice pour la partie poursuivie, la décision de première instance rejetant la requête de mainlevée et mettant les frais à la charge de la partie poursuivante étant confirmée sans frais supplémentaires pour elle (CPF, 5 avril 2016/113 ; CPF, 27 mars 2015/103; CPF, 13 janvier 2015/3 ; CPF, 30 décembre 2014/420).

Il convient dès lors d'examiner la question de la mainlevée d'opposition.

III. a) La première juge a considéré en substance que dans la mesure où le poursuivant n'avait pas produit la formule officielle de notification du loyer initial, le contrat de bail produit ne suffisait pas pour valoir titre à la mainlevée provisoire. S'agissant du gage, elle a relevé que la «Convention compte d'épargne loyer bloquée» produite avait été signée sous la rubrique «Libération par le bailleur» dans laquelle W. _____ déclarait libérer l'avoir déposé en garantie, de sorte qu'il n'était pas possible de constater l'existence du droit de gage.

Le recourant soutient, s'agissant de la créance, que l'obligation de faire usage d'une formule officielle de notification du loyer n'a été rendue nécessaire qu'à compter du 1^{er} avril 2001 de sorte qu'elle ne s'appliquait pas au contrat de bail en cause ici, signé antérieurement à cette date. En ce qui concerne le gage, il soutient en substance que la convention a été signée par erreur dans la rubrique « Libération par le bailleur » et que le document produit suffit pour le reste à établir l'existence de son droit de gage.

b) Aux termes de l'art. 82 LP, le créancier dont la poursuite - frappée d'opposition - se fonde sur une reconnaissance de dette constatée par acte authentique ou sous seing privé peut requérir la mainlevée provisoire de l'opposition. Constitue une reconnaissance de dette au sens de cette disposition notamment l'acte 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; 136 III 624 consid. 4.2.2; 136 III 627 consid. 2 et la jurisprudence citée).

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 132 III 140 consid. 4.1.1, rés. in JT 2006 II 187).

aa) Un contrat écrit justifie, en principe, la mainlevée provisoire de l'opposition pour la somme d'argent dont la prestation incombe au poursuivi, lorsque les conditions d'exigibilité de la dette sont établies par titre et, en particulier dans les contrats bilatéraux, lorsque le poursuivant prouve par titre avoir exécuté les prestations dont dépend

l'exigibilité de sa créance (TF 5A_465/2014 du 20 août 2014, consid. 7.2.1.2 et les réf. cit.). 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 (Stahelin, in Basler Kommentar, SchKG I, 2^e éd., 2010, 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). En signant le contrat de bail, le locataire reconnaît son obligation de payer le loyer non seulement pour la durée d'occupation de l'objet loué, mais pour toute la durée contractuelle (ATF 134 III 267 consid. 3, JdT 2008 II 77).

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 en adoptant la LFOCL (loi du 7 mars 1993 sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire, RSV 221.315), qui précise qu'il y a pénurie lorsque le taux de logements vacants offerts en location, établi pour l'ensemble du canton, est inférieur à 1,5 % du parc locatif (art. 4). Par arrêté du 9 juillet 2001, entré en vigueur le 1^{er} août 2001, puis par arrêté du 26 mars 2014, entré en vigueur le 1^{er} avril 2014, le Conseil d'Etat a rendu obligatoire cette formule.

Selon la jurisprudence, lorsque le bailleur ne fait pas usage, lors de la conclusion d'un bail, de la formule officielle prescrite par l'art. 270 al. 2 CO, sa non utilisation entraîne la nullité partielle du contrat de bail, sous l'angle de la fixation du montant du loyer (TF 4C.428/2004 du 1^{er} avril 2005 consid. 3.1; ATF 124 III 62 consid. 2a, rés. in JT 1998 I 612; ATF 120 II 341 consid. 5d, rés. in JT 1995 I 382). Il appartient alors au juge du fond de déterminer le loyer initial en se fondant sur toutes les

circonstances du cas (ATF 124 III 62 consid. 2b) ; le juge de la mainlevée n'est pas compétent pour procéder à une telle appréciation. La cour de céans a ainsi considéré que le contrat de bail ne vaut pas à lui seul titre de mainlevée lorsque l'usage de la formule officielle était nécessaire (CPF, 2 avril 2014/125 ; CPF, 27 septembre 2011/404 ; CPF, 5 février 2009/32 ; CPF, 18 septembre 2008/440 ; CPF, 29 juin 2006/314 ; Trümpy, op. cit., pp. 105 ss, pp. 106-107; Hack, Formalisme et durée : quelques développements récents en droit du bail, in JT 2007 II 4, p. 5).

bb) Dans une poursuite en réalisation de gage, sauf mention contraire, l'opposition porte tant sur la créance que sur le gage (art. 85 ORFI [Ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles du 23 avril 1920; RS 281.42] qui s'applique par analogie à la poursuite en réalisation de gage mobilier ; B. Foëx, Commentaire romand, n. 31 ad art. 153 LP et les réf. cit.). Il en découle que pour pouvoir obtenir la mainlevée de l'opposition, le créancier doit faire valoir dans la poursuite une créance assortie d'un droit de gage mobilier. En d'autres termes et s'agissant d'une poursuite en réalisation de gage, l'opposition doit être maintenue si le créancier ne prouve pas par pièces sa créance et son droit de gage (Jaques, Exécution forcée spéciale des cédules hypothécaires, in BISchK 2001, pp. 201 ss, p. 207 et les réf. cit. à la note infrapaginale n. 25 ; CPF, 25 janvier 2012/83; CPF, 3 avril 2008/135 ; CPF, 19 avril 2007/125 ; CPF, 22 février 2007/56 et les réf. cit.).

Aux termes de l'art. 257e al. 1 CO, si le locataire d'habitations ou de locaux commerciaux fournit des sûretés en espèces ou sous forme de papiers-valeurs, le bailleur doit les déposer auprès d'une banque, sur un compte d'épargne ou de dépôt au nom du locataire. Les sûretés fournies par le locataire en vertu de l'art. 257e CO sont une forme de consignation à titre de sûreté qui fait naître un droit de gage au sens de l'art. 37 LP au bénéfice du bailleur (ATF 129 III 360 consid. 2). Conformément à l'art. 257e al. 3 CO, la banque ne peut restituer les sûretés qu'avec l'accord des deux parties ou sur la base d'un commandement de payer non frappé d'opposition ou d'un jugement

exécutoire. Si, dans l'année qui suit la fin du bail, le bailleur n'a fait valoir aucune prétention contre locataire dans le cadre d'une procédure judiciaire ou d'une poursuite pour dettes ou d'une faillite, celui-ci peut exiger de la banque la restitution des sûretés.

c) En l'espèce, le recourant fait valoir une créance de 6'000 fr. correspondant à des arriérés de loyers dus pour les mois de mai à septembre 2015. Il se prévaut, comme titre à la mainlevée provisoire, d'un contrat de bail signé par les parties le 31 mars 2000 portant sur la location d'un appartement de cinq pièces sis [...], dès le 1^{er} avril 2000, pour un loyer mensuel de 1'200 francs. Avec le recourant, il faut admettre que l'argumentation du premier juge relative à la nécessité de faire usage de la formule officielle de notification du loyer initial est erronée. En effet, le premier arrêté qui a rendu obligatoire l'usage de la formule officielle au changement de locataire pour l'ensemble du canton de Vaud n'est entré en vigueur que le 1^{er} août 2001 (art. 2 ALFOCL, RSV 221.315.1), soit postérieurement à la signature du contrat de bail en cause. Il n'en demeure pas moins que le recourant n'a pas établi par pièce que l'appartement loué avait bien été mis à disposition de l'intimée. Il n'a en particulier pas produit d'état des lieux d'entrée signé par cette dernière ni aucun autre document susceptible d'établir qu'il avait bien fourni cette prestation. Il s'ensuit que le seul contrat de bail produit ne constitue pas un titre de mainlevée pour la créance invoquée en poursuite.

S'agissant du droit de gage, le recourant se prévaut d'une convention qui porte sur l'ouverture par l'intimée d'un compte d'épargne loyer bloqué n° [...], doté d'un dépôt de 2'400 fr., auprès de la banque [...]. Il s'agit en fait d'un formulaire de la banque qui a notamment été complété par l'indication du numéro de compte, de l'identité des parties et du montant de la garantie. Ce formulaire n'a toutefois pas été signé par les parties à l'endroit prévu pour valider l'ouverture du compte mais uniquement sous la rubrique « Libération par le bailleur » laquelle stipule, en particulier, que « Le bailleur déclare par la présente libérer l'avoir déposé en garantie, qui est ainsi à la libre disposition du locataire ». Dans la mesure où ce

document a été signé le 31 mars 2000, soit le jour même de la signature du contrat de bail, on peut certes concevoir que c'est par erreur que les parties ont apposé leur signature à cet endroit. Il n'en demeure pas moins que ce document autorise expressément l'intimée à récupérer les avoirs déposés en garantie. On ne peut dès lors exclure que les sûretés constituées aient été effective-ment libérées depuis lors. Le recourant n'a en tous les cas pas produit d'autres documents susceptibles d'établir que ce compte d'épargne loyer bloqué existe toujours, respectivement que la somme de 2'400 fr. qui y a été versé s'y trouve encore. L'existence du droit de gage n'est donc pas établie.

Dans ces circonstances, la mainlevée ne saurait être prononcée.

IV. Le recours doit donc être rejeté et le prononcé confirmé.

Les frais de deuxième instance, arrêtés à 360 fr., doivent être mis à la charge du recourant. Il n'y a pas matière à allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas procédé.

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 360 fr. (trois cent soixante francs), sont mis à la charge du recourant.

IV. Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

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. Mikaël Ferreiro, agent d'affaires breveté (pour W. _____),
- Mme P. _____.

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 6'000 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 :

- Mme la Juge de paix des districts du Jura - Nord vaudois et du Gros-de-Vaud.

La greffière :