

**COUR DES POURSUITES ET FAILLITES**

---

---

Arrêt du 8 avril 2014

---

Présidence de M. SAUTEREL, président  
Juges : Mme CarlssonMaillard et M. Maillard  
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 **Z.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, contre le prononcé rendu le 16 juillet 2013, à la suite de l'audience du 8 juillet 2013, par le Juge de paix du district du Jura-Nord vaudois, dans la cause opposant la recourante à **P.**\_\_\_\_\_, à Bretonnières.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

**En fait :**

**1.** Le 21 mars 2013, l'Office des poursuites du district du Jura-Nord vaudois a notifié à P.\_\_\_\_\_, à la réquisition de Z.\_\_\_\_\_, un commandement de payer n° 6'572'071 portant sur les sommes de 6'000 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> février 2013 et de 762 fr. 50 sans intérêt. La cause de l'obligation invoquée était la suivante : « Loyer de la parcelle [...] du 01.02.2008 au 28.02.2013 selon contrat de bail conclu le 03.06.2005. Intérêts moratoires dus au 31.01.2013. ». Le poursuivi a formé opposition totale.

**2.** Le 4 juin 2013, la poursuivante a requis la mainlevée provisoire de l'opposition. A l'appui de sa requête, elle a produit, outre le commandement de payer précité, les pièces suivantes :

- un extrait du Registre du commerce du canton de Vaud concernant la société Z.\_\_\_\_\_;
- un contrat de bail à loyer du 3 juin 2005 portant sur la location, à P.\_\_\_\_\_, d'un pré de 2000 m<sup>2</sup> et d'un bâtiment de 45 m<sup>2</sup> (parcelle [...]), pour un loyer de 100 fr. par mois, stipulée pour la période du 1<sup>er</sup> juin 2005 au 31 mai 2006, renouvelable aux mêmes conditions d'année en année, sauf avis de résiliation reçu au moins six mois à l'avance ; au pied du contrat figure la signature de la poursuivante, sous la rubrique « Le bailleur », ainsi que celle et du poursuivi ; sur l'en-tête du contrat, les rubriques destinées à la désignation des parties cocontractantes sont libellées de la manière suivante :  
« BAIL A LOYER

entre LE BAILLEUR

et LE LOCATAIRE  
COLOCATAIRE(S)

Représenté par  
Z. \_\_\_\_\_ (sceau)  
[...]  
[...]

P. \_\_\_\_\_  
[...]

- copie d'un courrier du 28 mars 2013 par lequel la poursuivante invite le poursuivi à retirer l'opposition qu'il avait formée au commandement de payer.

Le poursuivi s'est déterminé par écriture déposée le 4 juillet 2013, concluant au rejet de la requête de mainlevée, et a produit les pièces suivantes :

- un contrat de bail à loyer du 1<sup>er</sup> janvier 2008 portant sur la location, à P. \_\_\_\_\_, du même bien immobilier que le contrat de bail susmentionné (un pré de 2000 m<sup>2</sup> et un bâtiment de 45 m<sup>2</sup> - parcelle [...]), pour un loyer de 100 fr. par mois, stipulé pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2008 au 31 décembre 2008, renouvelable aux mêmes conditions d'année en année, sauf avis de résiliation reçu au moins six mois à l'avance ; le contrat est signé par [...], sous la rubrique « Le bailleur », ainsi que par le poursuivi ; sur l'en-tête du contrat, les rubriques destinées à la désignation des parties cocontractantes sont libellées de la manière suivante :

« BAIL A LOYER

entre LE BAILLEUR

et LE LOCATAIRE  
COLOCATAIRE(S)

Représenté par  
[...]  
[...]  
[...]

P. \_\_\_\_\_ [...]

- copie d'un courrier du 26 décembre 2007, adressé par [...] « Aux locataires [...] », faisant état d'un conflit l'opposant à un « certain [...] » au sujet de la société Z. \_\_\_\_\_ ;
- copie d'un courrier du 22 mars 2012, dans lequel le poursuivi a informé [...] que, compte tenu du litige qui opposait ce dernier à [...], il avait ouvert un compte à son propre nom auprès de la BCV avec un ordre de

virement permanent de 100 fr. par mois qu'il tenait à disposition pour la location du pré et bâtiment à [...] ;

- copie d'un relevé de compte privé BCV du poursuivi attestant du prélèvement, en exécution d'un ordre permanent, d'un montant de 100 fr. douze fois en 2008, 2009, 2010 et 2011 et trois fois en 2012 ;
- copie d'une confirmation d'ordre permanent de la BCV prévoyant le prélèvement sur le compte privé du poursuivi, chaque mois, dès le 1<sup>er</sup> mars 2012, d'un montant de 100 francs ;
- copies de relevés du compte privé BCV du poursuivi attestant de l'exécution de l'ordre susmentionné dès le 1<sup>er</sup> mars 2012 et jusqu'au 1<sup>er</sup> mars 2013.

**3.** Par prononcé du 16 juillet 2013, rendu à la suite d'une audience tenue le 8 juillet 2013, le Juge de paix du district du Jura-Nord vaudois a rejeté la requête de mainlevée (I), arrêté à 180 fr. les frais de justice (II), les a mis à la charge de la partie poursuivante (III) et dit qu'il n'était pas alloué de dépens (IV).

Le prononcé motivé a été adressé pour notification aux parties le 28 octobre 2013. Le premier juge a considéré, en substance, que la poursuivante n'avait pas établi être créancière des loyers qu'elle réclamait.

Par acte du 1<sup>er</sup> novembre 2013, Z. \_\_\_\_\_ a recouru contre ce prononcé concluant, avec suite de frais et dépens, au prononcé de la mainlevée.

L'intimé a déposé des déterminations le 17 décembre 2013, concluant implicitement au rejet du recours. A l'appui de son écriture, il a produit cinq pièces. Le 31 mars 2014, il a encore déposé une écriture complémentaire.

## **En droit :**

**I.** Le recours a été formé en temps utile, dans le délai de dix jours de l'art. 321 al. 2 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272 ; Muster, La nouvelle procédure civile et le droit des poursuites et des faillites, in JT 2011 II 75 ss, p. 100). Le recours est écrit et motivé et contient des conclusions valablement formulées. Il est ainsi recevable à la forme (art. 321 al. 1 CPC; sur l'exigence que l'acte de recours contienne des conclusions : Freiburghaus/Afheldt, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, n. 14 ad art. 321 CPC ; Jeandin, Code de procédure civile commenté, n. 4 ad art. 321 CPC).

Les déterminations déposées par l'intimé le 17 décembre 2013 sont également recevables. En revanche, les pièces produites à l'appui de cette écriture, dans la mesure où il s'agit de pièces nouvelles ne figurant pas au dossier de première instance, sont irrecevables, l'art. 326 CPC prohibant les preuves nouvelles. De même, l'écriture complémentaire du 31 mars 2013, produite hors délai (art. 322 al. 2 CPC), est irrecevable.

**II. a)** Selon l'art. 82 al. 1 LP (loi fédérale du 11 avril 1889 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 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 fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 29 ad art. 82 LP). Pour qu'un écrit public,

authentique ou privé ou qu'un ensemble d'écrits vaille reconnaissance de dette, il doit en ressortir, sur la base d'un examen sommaire, que le poursuivi a assumé une obligation de payer ou de fournir des sûretés, donc une créance exigible, chiffrée et inconditionnelle, car si la reconnaissance de dette n'est pas pure et simple, le poursuivant, pour obtenir la mainlevée provisoire, doit rapporter la preuve littérale que les conditions ou réserves sont devenues sans objet (Gilliéron, op. cit., n. 40 ad art. 82 LP). Enfin, le titre produit pour valoir reconnaissance de dette et titre à la mainlevée provisoire ne justifie la mainlevée provisoire de l'opposition que si le montant de la prétention déduite en poursuite est chiffré de façon précise dans le titre lui-même ou dans un écrit annexé auquel la reconnaissance 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, op. cit., n. 42 ad art. 82 LP). Seuls sont propres à la mainlevée les documents privés signés du poursuivi ou de son représentant (Panchaud/Caprez, op. cit., § 3).

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., nn. 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; Krauskopf, La mainlevée provisoire et quelques jurisprudences récentes, JT 2008 II 35).

**b)** Le juge de la mainlevée doit examiner d'office, outre l'existence matérielle d'une reconnaissance de dette, trois identités, à savoir celle du poursuivant et du créancier désigné dans le titre, celle de la prétention déduite en poursuite et de la dette reconnue, et celle du poursuivi et du débiteur désigné dans le titre (Gilliéron, op. cit., n. 73 et 74 ad art. 82 LP).

La mainlevée ne peut être octroyée en faveur d'un bailleur dont le nom n'a pas été mentionné sur le contrat de bail au moment de sa signature qu'à condition que le contrat ait été ultérieurement complété sur ce point avec l'accord, même tacite, du locataire (JT 1974 II 94 ; Panchaud/Caprez, op. cit., § 74, n. 10). Le poursuivant doit donc prouver sa qualité de titulaire de la créance en poursuite et établir par pièce l'identité entre le poursuivant et le bailleur (CPF, 2 septembre 2010/323 ; CPF, 11 décembre 2008/614 ; CPF, 2 février 2006/27 ; CPF, 2 février 2006/23).

**c)** 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 libérateur pertinent (Panchaud/ Caprez, op. cit., § 28).

En matière de mainlevée provisoire, la vraisemblance du moyen libérateur suffit à mettre en échec la requête de mainlevée (Gilliéron, op. cit. n. 82 ad art. 82 LP). Cela signifie que les faits pertinents doivent simplement être vraisemblables : le juge n'a pas à être persuadé de l'existence de faits ; il suffit que, sur la base d'éléments objectifs, il acquière l'impression d'une certaine vraisemblance de l'existence de faits pertinents, sans pour autant qu'il doive exclure la possibilité que les faits aient pu se dérouler autrement (ATF 132 III 140 c. 4.1.2, rés. in JT 2006 II 187 et les références citées ; CPF, 21 janvier 2010/28).

**d)** Dans le cadre de la présente poursuite, Z. \_\_\_\_\_ réclame à P. \_\_\_\_\_ des loyers pour la période du 1<sup>er</sup> février 2008 au 28 février 2013. La poursuivante fonde sa requête de mainlevée sur un contrat de bail du 3 juin 2005.

Il n'y a pas de doute sur le fait que ledit contrat est bien signé par le poursuivi et que celui-ci y est désigné comme locataire. L'identité du bailleur est en revanche moins claire. S'il est vrai que la signature de la poursuivante figure au pied du contrat sous la rubrique « Le bailleur », il y a lieu de constater qu'en première page du contrat, à l'emplacement réservée à la désignation des parties cocontractantes, Z.\_\_\_\_\_ apparaît en qualité de représentant et non de partie bailleuse. L'identité entre le poursuivant et le créancier désigné dans le contrat paraît ainsi douteuse. Mais c'est principalement pour un second motif que le bail produit par Z.\_\_\_\_\_ ne saurait justifier le prononcé de la mainlevée pour le montant en poursuite.

Il ressort en effet des pièces produites par le poursuivi qu'un bail portant sur le même bien immobilier a été signé le 1<sup>er</sup> janvier 2008 par [...] et P.\_\_\_\_\_. On comprend du courrier du poursuivi du 22 mars 2012 à [...] que ce dernier lui aurait laissé entendre qu'il serait propriétaire de l'objet loué. Quoi qu'il en soit, le poursuivi rend vraisemblable qu'un second bail (du 1<sup>er</sup> janvier 2008) s'est substitué au premier (du 3 juin 2005). Dans ces circonstances, le contrat du 3 juin 2005 ne saurait valoir titre de mainlevée pour les loyers postérieurs au 1<sup>er</sup> janvier 2008, en particulier pour ceux réclamés en poursuite. La poursuivante n'établissant par ailleurs pas être titulaire de la créance stipulée dans le second bail, sa requête de mainlevée ne saurait être accueillie.

**III.** Le recours doit ainsi être rejeté et le prononcé confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 360 fr., sont mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens.

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 de la recourante Z.\_\_\_\_\_.
- IV.** Il n'est pas alloué de dépens.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 8 avril 2014

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, prend date de ce jour.

Il est notifié, par l'envoi de photocopies, à :

- Z.\_\_\_\_\_,
- M. 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 :

- M. le Juge de paix du district du Jura-Nord vaudois.

La greffière :