

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 6 juin 2019

Composition : Mme BYRDE, présidente
MM. Colombini et Hack, juges
Greffier : Mme Umulisa Musaby

Art. 82 LP ; 70, 115, 266 ss CO ; 2 al. 2 CC

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 **R.**_____, au [...], contre le prononcé rendu le 5 décembre 2018, à la suite de l'audience du 28 novembre 2018, par le Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud, dans la poursuite n°8'822'300 exercée à l'instance du recourant contre **M.**_____, au [...].

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. Le 3 août 2018, à la réquisition de R._____, l'Office des poursuites du district du Jura-Nord vaudois a notifié à M._____, dans la poursuite n° 8'822'300, un commandement de payer les montants de 1) 7'250 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 15 mars 2018, 2) 500 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} juin 2018, 3) 500 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} juin 2018, 4) 1'500 fr. plus intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} juin 2018, 5) 250 fr. plus intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} juin 2018, 6) 6'000 fr. plus intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} juin 2018 et 7) 800 fr., sans intérêt, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation :

« 1) Solidairement responsable avec [...] et [...]

Loyers arriérés pour la période du 1^{er} janvier au 31 mai 2018 (5 x fr. 1'450.00) concernant habitat de 4,5 pièces au 2^{ème} étage sis [...].

2) Frais de changement des cylindres.

3) Vitre cassée de la chambre 1.

4) Cadre porte cassée de la chambre 3.

5) Poignée de porte abimée de la chambre 3.

6) Réfection peinture dans les 4 pièces et nettoyage complet.

7) Indemnité 103 CO. »

Le poursuivi a formé opposition totale.

2. Par requête du 9 octobre 2018, le poursuivant a conclu, sous suite de frais et dépens, à la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 7'250 fr., plus intérêt à 5% l'an dès le 15 mars 2018. A l'appui de sa requête, il a produit un bordereau de quatre pièces, dont le commandement de payer susmentionné et les pièces suivantes, en copie :

- un contrat de bail à loyer, conclu entre le poursuivant, en qualité de bailleur, représenté par [...], et [...], [...] et M._____, en qualité de locataires (solidairement responsables), pour un loyer mensuel net de 1'450 fr. à partir du 1^{er} mars 2017 jusqu'au 28 février 2018. Le contrat

prévoit qu'il est reconductible de mois en mois et que le préavis de résiliation est de 3 mois ;

- un extrait du registre foncier indiquant que le poursuivant est propriétaire de l'immeuble sis à la Rue [...].

3. Le 28 novembre 2018, le Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud a tenu une audience, au cours de laquelle le poursuivant a produit une copie d'une formule officielle de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail, adressée le 14 février 2017 aux trois locataires susmentionnés, signée par eux, attestant le montant du loyer mensuel susmentionné.

De son côté, le poursuivi a produit les pièces suivantes, en copie :

- une lettre du 17 juillet 2017, que M. _____ a adressée à la gérance [...], dont la teneur est la suivante :

« (...)
Monsieur,

Suite à nos entretiens téléphoniques de ces derniers jours, je vous écris pour vous confirmer que je ne peux plus être garant pour le bail à loyer de M. [...] et Mlle [...] concernant l'appartement sis à Rue [...], et ceci de suite, donc dès le 17.07.2017. En effet, suite à mon arrêt maladie de longue durée, je ne peux plus garantir un deuxième loyer au cas où les locataires susmentionnés ne payent plus leurs loyers.

En espérant que vous preniez bonne note, veuillez recevoir M. [...], mes meilleures salutations. »

- un courrier du même jour par lequel la gérance susmentionnée a répondu à M. _____, en ces termes :

« **Confirmation de résiliation**
Résilié pour le **31.08.2017**
Responsable jusqu'au **31.08.2017**

(...)

Monsieur,

Nous accusons réception de votre courrier daté du 17 juillet 2017 nous signifiant votre volonté de ne plus être garant avec effet immédiat. Ceci

nous oblige à dénoncer le bail à loyer de l'appartement cité en titre, ceci non pas avec immédiat, mais avec effet au 31 août 2017.

De plus, nous vous prions de bien vouloir prendre note que nous procéderons à une visite de votre logement le **24.07.2017 à 16h00**. En cas d'absence, nous vous saurions gré de bien vouloir avertir la personne de référence citée en titre.

Nous vous remercions de votre confiance jusqu'à ce jour et vous souhaitons d'ores et déjà nos meilleurs vœux pour votre avenir.

(...)

Annexe : formulaires « demande de location » à remettre aux personnes intéressées

Copie : Mme [...] - M. [...] »

4. Par prononcé du 5 décembre 2018, le juge de paix 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), mis les frais à la charge de la partie poursuivante (III) et a dit qu'il n'était pas alloué de dépens (IV).

Ce dispositif a été notifié le 6 décembre 2018 au poursuivant, qui en a demandé la motivation par lettre recommandée du même jour.

Le 14 janvier 2019, le juge de paix a rendu les motifs de sa décision. Il a considéré que les pièces produites rendaient immédiatement vraisemblable que le poursuivi n'était plus solidairement responsable pour le paiement des loyers arriérés de l'appartement en cause pour la période du 1^{er} janvier 2018 au 31 mai 2018, ce qui justifiait de rejeter la requête de mainlevée.

5. Par acte du 25 janvier 2019, le poursuivant a recouru contre le prononcé précité en concluant, avec dépens de première et de seconde instance, à sa réforme en ce sens que la mainlevée provisoire de l'opposition est prononcée à concurrence de 7'250 fr. plus intérêt à 5% l'an dès le 15 mars 2018.

L'intimé n'a pas procédé dans le délai qui lui avait été imparti à cet effet.

En droit :

I. Le recours, écrit et motivé, a été déposé dans les formes requises (art. 321 al. 1 et 2 CPC [Code de procédure civile ; RS 272]) 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. a) En vertu de l'art. 82 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 (al. 1); le juge la prononce si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (al. 2).

aa) La procédure de mainlevée provisoire, ou définitive, est une procédure sur pièces (*Urkundenprozess*), dont le but n'est pas de constater la réalité de la créance en poursuite, mais l'existence d'un titre exécutoire. Le juge de la mainlevée examine uniquement la force probante du titre produit par le poursuivant, sa nature formelle, et lui attribue force exécutoire si le poursuivi ne rend pas immédiatement vraisemblables ses moyens libératoires (ATF 142 III 720 consid. 4.1 ; ATF 132 III 140 consid. 4.1.1 et les arrêts cités). Il 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 et les références ; Veuillet, in *Abbet/Veuillet* (éd.), *La mainlevée de l'opposition*, nn. 32 et 92 ad 82 LP).

bb) 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 139 III 297 consid. 2.3.1 ; ATF 136 III 624 consid. 4.2.2 ; ATF 136 III 627 consid. 2 et les réf. cit.). 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 échû, si le bailleur a exécuté ou offert d'exécuter sa propre prestation en rapport d'échange (Veillet, op. cit., n. 162 ad art. 82 LP).

b) En l'espèce, par contrat de bail à loyer du 14 février 2017, portant sur un appartement de quatre pièces et demie situé à [...], passé entre le poursuivant en tant que bailleur et trois locataires, désignés comme solidairement responsables, à savoir [...], [...] et le poursuivi M._____, ceux-ci se sont engagés à payer au poursuivant un loyer mensuel net de 1'450 fr. dès le 1^{er} mars 2017. Le poursuivant a également produit une formule officielle par laquelle il avait notifié ce loyer initial. Il n'est pas contesté ni contestable que le poursuivi peut être recherché seul pour le paiement de l'intégralité du loyer (cf. art. 143 al. 1 et 144 CO). Il n'est pas contesté non plus que l'objet du contrat a été mis à disposition des locataires pour la durée en cause, le contrat s'étant renouvelé tacitement de mois en mois dès le 1^{er} mars 2018.

Sur le principe, le contrat produit par le poursuivant vaut donc titre à la mainlevée provisoire pour la somme de 7'250 fr. réclamée en poursuite, représentant les loyers de cet appartement pour la période du 1^{er} janvier au 31 mai 2018.

II. a) En se fondant sur les deux lettres échangées entre le poursuivi et la gérance en charge de l'appartement litigieux, le 17 juillet 2017, le premier juge a considéré que le poursuivi avait rendu vraisemblable sa libération, soit qu'il n'était plus locataire depuis le 1^{er} septembre 2017.

Le recourant soutient que le premier juge aurait dû constater qu'aucune résiliation du contrat de bail n'était intervenue et que le poursuivi n'était pas libéré du paiement des loyers faisant l'objet de la poursuite. D'une part, le poursuivi n'aurait pas respecté le délai de résiliation du contrat de bail, et la résiliation aurait dû émaner de l'ensemble des locataires. D'autre part, la lettre de la gérance ne valait pas davantage résiliation, selon le recourant, puisqu'elle n'était pas accompagnée d'une formule officielle.

b) aa) Le poursuivi peut faire échec à la mainlevée en rendant immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 al. 2 LP ; TF 5A_465/2014 consid. 7.1.2.3 et les réf. cit.). Il peut se prévaloir de tous les moyens de droit civil - exceptions ou objections (exécution, remise de dette, exception de l'inexécution, prescription, etc) - qui infirment la reconnaissance de dette (ATF 145 III 20 consid. 4.1.2 ; ATF 142 III 720 consid. 4.1 ; ATF 131 III 268 consid. 3.2). Le point de savoir si le recourant a rendu vraisemblable sa libération ressortit à l'appréciation des preuves (ATF 143 IV 500 consid. 1.1 ; TF 5A_446/2018 du 25 mars 2019 consid. 4.2 et les réf. citées).

bb) Une résiliation qui émane d'un seul colocataire est nulle, en vertu du principe de l'indivisibilité du congé. Le bailleur peut toutefois, avec l'accord du colocataire restant en place, libérer le locataire sortant. Un tel accord, qui est une remise de dette conventionnelle (art. 115 CO) peut résulter d'actes concluants, le seul silence du bailleur ne suffisant en règle générale pas. Sans l'accord du colocataire restant, le locataire sortant s'expose à ce que le colocataire restant se retourne contre lui pour sa quote-part (art. 148 al. 2 CO) (Lachat/Grobet Thorens/Rubli et Statsny, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 104 ; Dietschy-Martenet, in 19^e Séminaire sur le

droit du bail, 2016, Les colocataires de baux d'habitations ou de locaux commerciaux, p. 201).

La remise conventionnelle de dette prévue par l'art. 115 CO constitue un contrat bilatéral, qui n'exige le respect d'aucune forme, par lequel le créancier et le débiteur conviennent d'éteindre une créance ou un rapport juridique. Elle peut notamment résulter d'une offre et de son acceptation par des actes concluants, considérés selon le principe de la confiance (art. 1 al. 2 et art. 6 CO). Le juge de la mainlevée ne doit toutefois admettre qu'avec la plus grande circonspection l'existence d'une volonté de remettre par actes concluants de la part du créancier. En effet, en règle générale, à l'exception de circonstances particulières, nul ne renonce sans contre-prestation à une prétention. La renonciation du créancier à sa créance ne peut être admise que si son attitude, interprétée à la lumière de la théorie de la confiance, révèle une volonté manifeste de renoncer dans le cas particulier définitivement à tout ou partie de la créance (TF 5A_884/2014 du 30 janvier 2015 consid. 5.3 et les réf. citées ; Vuillet, op. cit., p. 146). En pratique, il est donc recommandé au colocataire libéré par le bailleur d'obtenir de celui-ci une confirmation écrite de sa libération (Dietschy-Martenet, op. cit., p. 201).

cc) Aux termes de l'art. 266l CO, le congé des baux d'habitations et de locaux commerciaux doit être donné par écrit (al. 1). Le bailleur doit donner le congé en utilisant une formule officielle agréée par le canton et qui indique au locataire la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail (al. 2). Le congé qui ne satisfait pas aux conditions prévues notamment à l'art. 266l est nul (art. 266o CO).

Demeurent toujours réservés le principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), qui sont des principes fondamentaux de l'ordre juridique suisse (art. 5 al. 3 Cst.). Ce principe permet de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. Le juge apprécie la question au regard des circonstances concrètes, qui sont

déterminantes (ATF 137 III 625 consid. 4.3; ATF 135 III 162 consid. 3.3.1). Constitue notamment un abus de droit l'attitude contradictoire d'une partie. Lorsqu'une partie adopte une certaine position, elle ne peut pas ensuite soutenir la position contraire, car cela revient à tromper l'attente fondée qu'elle a créée chez sa partie adverse; si elle le fait, c'est un *venire contra factum proprium*, qui constitue un abus de droit qui ne mérite pas la protection du droit (ATF 140 III 481 consid. 2.3.2 avec références; ATF 89 II 287 consid.5; TF 4A_590/2016 du 26 janvier 2017 consid. 2.1 avec la référence).

b) En l'espèce, dans sa lettre du 17 juillet 2017, le poursuivi a demandé au représentant du poursuivant (la gérance [...]) de ne plus être garant du paiement de loyer avec effet à ce jour. Il est exact que cette lettre ne constitue pas une résiliation valable du contrat de bail à loyer, dans la mesure où le poursuivi a agi seul indépendamment des deux autres colocataires.

Cela étant, la lettre du poursuivi pouvait être comprise de bonne foi comme une offre adressée au bailleur d'être libéré de son obligation de paiement de loyer, respectivement de sa responsabilité solidaire pour le paiement du loyer. La question est dès lors de savoir si le poursuivi pouvait, raisonnablement et de bonne foi, comprendre de la réponse de la gérance que son offre était acceptée. Tel est bien le cas. En effet, le poursuivi pouvait - et devait - comprendre de la lettre de la gérance, laquelle représentait le bailleur (art. 32 CO), qu'il était libéré à partir du 31 août 2017 et qu'un nouveau contrat de bail à loyer serait conclu avec les deux locataires restants. D'une part, le courrier indiquait expressément dans son entête que M. _____ serait responsable jusqu'au 31 août 2017 et pouvait être compris de bonne foi par son destinataire que celui-ci serait libéré au-delà. D'autre part, le poursuivant a envoyé des formules de demande de location aux deux colocataires restant, renforçant le locataire sortant - l'intimé - dans l'idée qu'il n'était plus concerné et que le bailleur conclurait un nouveau contrat de bail à loyer avec les deux locataires restants. On ignore si un nouveau contrat de bail à loyer a été conclu ou non, mais cela n'est pas déterminant. Le locataire

sortant - l'intimé - ne devait pas nécessairement le savoir, dans la mesure où ce nouveau contrat de bail devait être conclu entre le propriétaire et les deux autres locataires. De même, le fait que le dossier ne permette pas de déterminer si les deux colocataires restants ont donné leur accord est sans incidence sur les relations entre le bailleur et le locataire sortant. Comme on l'a vu, cela concerne les rapports des colocataires entre eux. Ces éléments permettent de considérer, au stade de la mainlevée, que le locataire sortant rend vraisemblable que la créance de loyer du bailleur à son égard a été éteinte par une remise de dette conventionnelle prenant effet dès le 1^{er} septembre 2018.

A supposer qu'il n'y a pas eu de remise de dette, la réponse de la gérance pouvait et devait également être comprise de bonne foi comme un accord avec une résiliation du contrat de bail au 31 août 2017. Le bailleur ne saurait se prévaloir de la nullité de sa résiliation, faute de formule officielle, sans commettre un abus de droit (*venire contra factum proprium*). Ayant déclaré « confirmer la résiliation » et « dénoncer le contrat de bail non pas avec effet immédiat, mais avec effet au 31 août 2017 », il a laissé entendre que le contrat prenait fin à cette date et ne saurait s'en prendre au poursuivi pour une période postérieure au 31 août 2017. Au demeurant, le contrat résolutoire, par lequel une partie donne son accord avec l'offre de l'autre partie de mettre fin à leurs rapports juridiques, n'est soumis à aucune forme spéciale (Tercier/Pichonnaz, Le droit des obligations, 5^{ème} éd., n. 1467, pp. 326 ss).

Le poursuivi a ainsi rendu vraisemblable qu'il avait été libéré du paiement de loyer à partir du 1^{er} septembre 2017.

6. Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté, et le prononcé attaqué confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 405 fr., sont mis à la charge du recourant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC), et qui en a déjà fait l'avance.

Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance, l'intimé 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 405 fr. (quatre cent cinq francs), sont mis à la charge du recourant.
- IV.** 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 :

- Christophe Savoy, agent d'affaires breveté (pour R. _____)
- M. M. _____

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 7'250 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 des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud.

La greffière: