

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 24 mai 2013

Présidence de M. SAUTEREL, président
Juges : Mmes Carlsson et Rouleau
Greffier : Mme van Ouwenaller

Art. 82 LP; 258 CO

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 **U.**_____, à Yverdon-les-Bains, contre le prononcé rendu le 13 novembre 2012, à la suite de l'audience du 8 novembre 2012, par le Juge de paix du district de Morges, dans la cause qui l'oppose à **K.**_____, à Denges.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. Le 1^{er} octobre 2012, à la réquisition de U._____, l'Office des poursuites du district de Morges a notifié à K._____, dans la poursuite n° 6'350'569, un commandement de payer les montants de 5'600 fr. avec intérêt à 7 % l'an dès le 1^{er} août 2012 (I) et de 500 fr. sans intérêt (II) mentionnant comme titre de la créance ou cause de l'obligation: (I) "Montant dû à titre de loyers des mois de juin 2012 à septembre 2012 concernant les places de parc nos 1-20 sises [...], à [...], propriété du créancier. Montant solidairement dû avec Monsieur A._____, domicilié, [...], 1873 Val d'Illiez" et (II) "Frais d'intervention selon art. 106 CO". Le poursuivi a formé opposition totale.

Par acte du 12 octobre 2012, le poursuivant a requis du Juge de paix du district de Morges qu'il prononce la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de "5'600 fr., plus les accessoires légaux". A l'appui de sa requête, il a produit, outre le commandement de payer :

- la copie d'un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux conclu le 12 avril 2012 entre le poursuivant, bailleur, et le poursuivi et A._____, locataires "solidairement responsables", portant sur vingt places de parc dont seize "ont un couvert", sises dans [...], pour un loyer mensuel net payable par mois d'avance de 1'400 fr., le bail débutant le 1^{er} juin 2012;

- une copie de l'extrait du registre foncier concernant l'immeuble n° [...] de la commune de Valbroye, propriété du poursuivant.

Par acte du 8 novembre 2012, le poursuivi a conclu au rejet de la requête. Il a produit de son côté :

- une lettre adressée le 4 juin 2012 par les locataires au bailleur, dont le contenu est le suivant :

" [...] nous devons malheureusement constater à ce jour encore que les places de parcs ne sont pas prêtes à accueillir nos véhicules.

En effet, les toits du parking ne sont pas montés d'une part, et, d'autre part la haie n'a pas été taillée à une hauteur de 90 cm comme promis de votre part. Par conséquent nous nous voyons dans l'obligation d'annuler purement et simplement le bail, ce dernier n'ayant pas rempli à la date d'entrée prévue les conditions y mentionnées. ";

- la réponse du poursuivant du 6 juin 2012, indiquant:

"Nous vous informons qu[e votre congé] est nul et non avenue:

- il n'y a aucune mention dans votre bail concernant la taille de la haie, elle serait taillée à bien plaisir une fois que vous soyez sur place
- les places ont été marquées le jeudi 31 mai 2012 donc tout à fait prêtes à être utilisées le 1^{er} juin
- les poteaux des couverts ont été posés courant mai, il manque les toits qui seront posés entre le 15 mai et le 30 juin 2012, [...].
- D'ailleurs le prix de location que je vous ai fait pour la quantité des places que vous avez louées est le même avec couvert ou sans couvert.

[...], vous êtes de mauvaise foi, [...], la garantie de loyer n'est toujours pas en notre possession [...]";

- une lettre adressée le 12 juin 2012 par une entreprise de constructions métalliques au poursuivant, ainsi libellée :

"Concerne : Couvert [...]"

[...] nous vous confirmons que tous les poteaux étaient posés la semaine No 21 et que malheureusement nous avons pris un peu de retard sur la couverture (cause intempérie + fournisseur) mais nous aurons terminés le couvert pour le 15.06.2012.

Si pour votre client cela était indispensable, il aurait dû vous le dire et nous aurions mis une bâche provisoire.";

- la réplique des locataires au bailleur du 15 juin 2012;

- une photographie de places de parc non couvertes, avec un exemplaire du Journal Le Matin, sur lequel on ne parvient pas à distinguer la date ;

- une lettre adressée le 23 juillet 2012 par l'avocat des locataires au représentant du bailleur, confirmant les précédents courriers, et ajoutant que "le weekend passé", les places n'étaient toujours pas prêtes à l'utilisation, le toit n'étant pas terminé ni la haie taillée.

Le 8 novembre 2012, le juge de paix a tenu audience en présence des parties. Le poursuivant a produit un onglet de pièces.

2. Par prononcé du 13 novembre 2012, le Juge de paix du district de Morges a rejeté la requête de mainlevée (I), arrêté à 180 fr. les frais judiciaires (II) mis à la charge du poursuivant (III) et dit que celui-ci verserait au poursuivi la somme de 800 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (IV).

Le poursuivant en a requis la motivation le lendemain. Les motifs de la décision ont été adressés aux parties le 10 janvier 2013 et notifiés au poursuivant le 11 janvier 2013. Le premier juge a considéré, en bref, que le bailleur était censé, dans le cadre du contrat, construire un couvert et tailler une haie, qu'il ne l'avait pas fait, de sorte que les places louées n'étaient pas prêtes le 1^{er} juin 2012, date du début du contrat et que, le bailleur n'ayant pas délivré l'objet prévu contractuellement, les locataires étaient fondés à résilier le bail.

3. Par acte du 21 janvier 2013, le poursuivant a recouru contre ce prononcé, concluant, avec suite de frais et dépens, à ce qu'il soit "annulé en ce sens que l'opposition [...] est levée".

Le 25 février 2013, l'intimé s'est déterminé, concluant au rejet du recours.

En droit :

I. Le recours a été déposé dans le délai de dix jours qui a suivi la notification de la décision motivée, conformément à l'art. 321 al. 2 CPC

(Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272). Il est motivé et contient des conclusions (art. 321 al. 1 CPC). Il est dès lors recevable.

Les déterminations de l'intimé, déposées dans le délai de l'art. 322 al. 2 CPC, sont également recevables.

II. a) 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, que le juge prononce si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 LP [loi sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889; RS 281.1]).

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 (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; ATF 132 III 480 c. 4.1, JT 2007 II 75; ATF 130 III 87 c. 3.1, JT 2004 II 118; ATF 122 III 125 c. 2, JT 1998 II 82). 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).

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 (Panchaud/Caprez, op. cit., § 69; Gilliéron, op. cit., n. 44 et 45 ad art. 82 LP). Le contrat de bail à loyer constitue une reconnaissance de dette pour le loyer échu, si le bailleur a délivré au preneur ou mis à sa disposition l'objet du contrat (Panchaud/Caprez, op. cit., §§ 74 et 75; Gilliéron, op. cit., nn. 49 et 50 ad art. 82 LP).

b) En l'espèce, le contrat de bail à loyer du 12 avril 2012, signé par les parties, est un titre à la mainlevée provisoire pour les loyers dus entre juin et septembre 2012, payables d'avance au début du mois, vraisemblablement échus au moment de la réquisition de poursuite, la notification du commandement de payer ayant eu lieu le 1^{er} octobre 2012.

Dans son mémoire d'intimé au recours, le poursuivi soutient que le poursuivant n'a jamais remis aux locataires la clé du portail permettant d'accéder aux places de parc, qu'il n'y a jamais eu d'état des lieux, et que le recourant n'a donc pas rempli son obligation de mettre la chose louée à sa disposition. Ce grief n'apparaît cependant pas dans l'échange de correspondances entre parties, les locataires se plaignant au contraire de l'état de la chose louée. Il convient donc de retenir que le bailleur a bien délivré au preneur l'objet du contrat.

III. Le juge prononce la mainlevée si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 al. 2 LP).

En matière de bail à loyer, le poursuivi peut se libérer en rendant vraisemblable que l'usage de la chose remise est affectée de défaut au point qu'il est fondé à résilier le contrat ou à faire réduire le loyer, ou encore à réclamer des dommages et intérêts. Si le montant de la réduction ne peut pas être chiffré au moyen d'une preuve disponible, la mainlevée doit être refusée pour la totalité de la créance (Krauskopf, La mainlevée provisoire: quelques jurisprudences récentes, in JT 2008 II 23 ss, p. 36). La simple vraisemblance du moyen libératoire suffit à mettre en échec la requête de mainlevée. Il suffit que, sur la base d'éléments concrets, le juge acquière l'impression d'une certaine vraisemblance de

l'existence des faits pertinents, sans pour autant qu'il doive exclure qu'il puisse en être autrement (Gilliéron, op. cit., n. 82 ad art. 82 LP). Selon la jurisprudence de la cour de céans, qui se réfère à la doctrine précitée, pour faire obstacle à la requête de mainlevée présentée par le bailleur, le locataire n'a pas forcément besoin d'invoquer la procédure prévue par l'art. 259g CO (Code des obligations, loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse; RS 220) et de menacer de consigner le loyer. Il suffit qu'il rende vraisemblable son droit à obtenir une réduction de loyer ou une créance en dommages et intérêts (CPF, 23 juin 2011/227; CPF, 1^{er} juin 2006/239; CPF, 26 juin 2003/236).

En l'espèce, le locataire fait valoir que la chose louée était affectée de défauts qui l'autorisaient à se départir du contrat.

a) La chose louée est défectueuse si elle n'a pas les qualités attendues par le locataire ou promises par le bailleur. Il convient de comparer l'état réel des locaux et l'état qui était convenu ou promis. En d'autres termes, on compare l'usage que le locataire peut faire des locaux à l'usage qu'il pouvait en escompter. Les qualités promises peuvent l'être soit par le contrat, soit dans une annonce, soit de vive voix au moment de la conclusion du bail. Par exemple, il arrive fréquemment que le bailleur s'engage à entreprendre certains travaux ou aménagements des locaux, voire à transformer ceux-ci. Si ces engagements ne sont pas tenus, il y a défaut de la chose louée (Lachat, Le bail à loyer, pp. 217 ss).

La loi accorde au locataire des droits différents selon l'ampleur d'un défaut ou, plus précisément, selon l'ampleur de l'entrave qu'il apporte à l'usage convenu de la chose louée. Il faut distinguer le défaut grave, le défaut de moyenne importance et le menu défaut. Un défaut est grave lorsqu'il exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel la chose a été louée. Tel est notamment le cas lorsque le défaut met en danger des intérêts vitaux, notamment la santé du locataire. Il en va de même lorsque le locataire ne peut pas habiter le logement ou ne peut pas faire usage des pièces importantes pendant un certain temps. D'une manière plus générale, un défaut grave est admis lorsqu'on ne peut plus

exiger du locataire qu'il continue à occuper les lieux. La gravité du défaut peut résulter de la durée de l'entrave à l'usage, du coût de l'investissement nécessaire pour l'éliminer, ou d'une accumulation de défauts de moindre importance. Un défaut peut être grave même s'il n'affecte durablement que l'un de plusieurs locaux loués. Un défaut est de moyenne importance lorsqu'il restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, sans l'exclure ni l'entraver considérablement. L'usage de la chose louée demeure possible et peut être exigée du locataire. Celui-ci ne subit en règle générale qu'une diminution du confort. Pour qu'il atteigne le degré de gravité moyenne, le défaut doit engendrer une diminution de la qualité de la chose louée, quantifiable en argent. Un menu défaut n'affecte que dans une faible mesure l'usage des locaux, voire ne l'affecte pas du tout. Il peut être éliminé par de simples travaux de nettoyage ou de réparation, relevant de l'entretien normal de la chose louée (Lachat, op. cit., pp. 225 ss).

Selon l'art. 258 CO, si le bailleur délivre la chose à la date convenue avec des défauts qui excluent ou entravent considérablement l'usage pour lequel elle a été louée, le locataire peut invoquer les art. 107 à 109 CO concernant l'inexécution des contrats (al. 1). Le locataire peut faire valoir les prétentions prévues aux art. 259a à 259i CO si, au moment de la délivrance, la chose présente des défauts qui restreignent l'usage pour lequel elle a été louée, sans l'exclure ni l'entraver considérablement (al. 3)

b) En l'occurrence, il est établi qu'à l'entrée en vigueur du bail, les places n'étaient pas couvertes, alors que seize d'entre elles devaient l'être. L'engagement pris au sujet de la haie est controversé. Le poursuivant a reconnu en tout cas avoir accepté "à bien plaisir" de tailler cette haie "lorsque les locataires occuperaient les lieux". On peut considérer que l'engagement et son inexécution sont rendus vraisemblables.

Le locataire ayant rendu vraisemblable l'existence de défauts affectant la chose louée, il importe peu de savoir si ces défauts autorisent

le locataire à se départir du contrat ou uniquement à exiger une réduction de loyer. Le locataire a rendu vraisemblable que les défauts l'autorisent à tout le moins à faire réduire le loyer. Cela suffit à justifier son opposition, peu importe qu'il ait ou non effectivement requis une réduction de loyer. Le bailleur n'a pour sa part pas établi avoir remédié aux défauts invoqués.

III. En conséquence, le recours doit être rejeté et le prononcé du premier juge 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). Celui-ci doit verser à l'intimé la somme de 500 fr. à titre de dépens de deuxième instance.

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.** Le recourant U._____ doit verser à l'intimé K._____ le montant de 500 fr. à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 24 mai 2013

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 :

- M. Philippe Ciocchetti, agent d'affaires breveté (pour U. _____),
- Me Flurin von Planta, avocat (pour K. _____).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 6'100 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 Morges.

La greffière :