

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 19 avril 2012

Présidence de M. HACK, président
Juges : Mme Carlsson et M. Vallat
Greffier : Mme van Ouwenaller

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 **C.**_____, à Rolle, contre le prononcé rendu le 13 juillet 2011, à la suite de l'audience du 7 juillet 2011, par le Juge de paix du district de Nyon, dans la cause opposant la recourante à **Q.**_____, et **R.**_____, à Lausanne.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) Le 18 avril 2011, à la réquisition de Q. _____ et R. _____, l'Office des poursuites du district de Nyon a notifié à C. _____ un commandement de payer dans la poursuite n° 5'766'741 portant sur les montants de 22'620 fr. 40, avec intérêt à 5% l'an dès le 31 mars 2011 (I) et 2'260 fr., sans intérêt, et indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation: (I) "Montant dû selon mise en demeure du 31.03.2011 et frais" et (II) "Frais 106 CO". La poursuivie a fait opposition totale.

b) Le 17 mai 2011, les poursuivants ont requis du Juge de paix du district de Nyon qu'il prononce la mainlevée provisoire de l'opposition, à concurrence de 16'500 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} juin 2010, échéance moyenne.

A l'appui de sa requête, ils ont produit, outre l'original du commandement de payer susmentionné:

- une copie d'un "lease agreement" (contrat de bail) sur papier libre, daté du 8 mai 2009, conclu par Q. _____ et R. _____, bailleurs, et C. _____ et [...], locataires, portant sur un appartement de quatre pièces dans l'immeuble sis avenue de Beaulieu 36 à Rolle pour un loyer de 66'000 fr., soit 5'500 fr. par mois payable le 1^{er} de chaque mois; conclu pour une durée initiale de trois ans, du 1^{er} juillet 2009 au 30 juin 2012, le contrat se renouvelle aux mêmes conditions d'année en année, sauf résiliation donnée par l'une ou l'autre des parties moyennant un avis écrit reçu au moins nonante jours avant le terme; le contrat stipule en page 4 qu'à la signature, une garantie bancaire de 16'500 fr. devra être constituée; la pièce produite comporte deux pages 4, la seconde prévoit une garantie de 15'000 francs mais seule la première est paraphée par toutes les parties;

- une lettre du 31 mars 2011 de leur représentant, réclamant à la poursuivie les loyers arriérés des mois de mai à juillet 2010 à concurrence

de 16'500 fr., plus divers montants au titre de frais de réfection, de nettoyage et des intérêts, pour un total de 22'620 fr. 40.

2. Par prononcé du 13 juillet 2011, le Juge de paix du district de Nyon a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition, à concurrence de 8'250 fr. plus intérêt à 5% l'an dès le 6 avril 2011, arrêté à 360 fr. les frais judiciaires, compensés par l'avance de frais des poursuivants, mis à la charge de la poursuivie, par 210 fr., dit qu'en conséquence cette dernière leur versera 210 fr. en remboursement partiel de leurs frais de justice et 250 fr. à titre de dépens, soit 460 fr. au total et rayé la cause du rôle.

Le 17 juillet 2011, soit en temps utile, les poursuivants ont requis la motivation du prononcé. La poursuivie a fait de même le 18 juillet 2011. Les motifs de la décision ont été adressés pour notification aux parties le 18 août 2011.

Le premier juge a considéré, en bref, que le contrat de bail signé par les parties valait titre à la mainlevée provisoire, mais que, deux locataires ayant signé le bail, seule la moitié des loyers impayés était due par la poursuivie.

3. Par lettre du 26 août 2011, la poursuivie a adressé un recours motivé au Juge de paix du district de Nyon, concluant implicitement à la réforme en ce sens que le montant de la garantie locative devait être pris en compte et déduit du montant alloué.

Par décision du 6 septembre 2011, le Président de la cour de céans a accordé d'office l'effet suspensif.

Par acte du 12 décembre 2011, les poursuivants ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours.

En droit :

I. Selon l'art. 321 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272), le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours. Toutefois, le principe selon lequel est réputé observé un délai si le mémoire a été adressé à l'autorité précédente, qui vaut pour le Tribunal fédéral (art. 48 al. 3 LTF [Loi sur le Tribunal fédéral; RS 173.110]) doit être également appliqué dans la présente procédure (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JT 2010 III 115, spéc. 131).

Le recours formé par la poursuivie dans sa lettre adressée au Juge de paix du district de Nyon le 26 août 2011, dans le délai de demande de motivation (art. 239 al. 2 CPC), a ainsi été déposé en temps utile et dans les formes requises et est donc recevable. Dans la mesure où la recourante demande que la garantie locative soit déduite et que celle-ci est, selon le contrat de bail, de 16'500 fr., on doit comprendre que la recourante conclut à ce que la mainlevée ne soit pas prononcée.

La réponse des intimés est également recevable, ayant été déposée dans le délai de l'art. 322 al. 2 CPC.

II. a) Conformément à l'art. 82 LP (Loi sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889; RS 281.1), le créancier au bénéfice d'une reconnaissance de dette peut requérir du juge la mainlevée provisoire de l'opposition.

La procédure de mainlevée 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 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 (ATF 132 III 140 c. 4.1.1, rés. in JT 2006 II 187; art. 82 al. 2 LP).

Constitue une reconnaissance de dette l'acte authentique ou sous seing privé signé par le poursuivi, ou son représentant, d'où résulte sa volonté de payer au poursuivant, sans réserve ni condition, une somme d'argent déterminée ou déterminable (ATF 130 III 87 c. 3.1; ATF 122 III 125 c. 2, 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). 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 signé 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) La conclusion d'un contrat de 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; par la loi du 7 mars 1993 sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire (LFOCL; RSV 221.315), il a précisé ce que devait contenir la formule officielle et prévu qu'il y a pénurie lorsque le taux de logements vacants offerts, établi pour l'ensemble du canton, est inférieur à 1,5 %. Un arrêté

du conseil d'Etat du 9 juillet 2001 (ALFOCL; RSV 221.315.1), entré en vigueur le 1er août 2001, a rendu obligatoire la formule officielle au changement de locataire. Cette obligation est valable pour les baux d'habitation, exceptés ceux d'appartements et de maisons familiales de luxe comprenant six pièces ou plus (art. 253b al. 2 CO qui exclut l'application des dispositions sur la protection contre les loyers abusifs dont font partie les art. 269d et 270 al. 2 CO).

Lorsque l'emploi de la formule officielle prescrite par l'art. 269d CO est obligatoire, la jurisprudence prévoit que si le bailleur n'en fait pas usage lors de la conclusion d'un bail, la non-utilisation de ce document 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 c. 3.1; ATF 124 III 62 c. 2a, rés. in JT 1998 I 612; ATF 120 II 341 c. 5d, rés. in JT 1995 I 382; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 396 n. 2.4.5; Lachat, Commentaire romand, n. 11 ad art. 270a CO).

Ainsi, le bail ne vaut pas, à lui seul, titre à la mainlevée s'il n'est pas accompagné de la formule officielle lorsque l'usage de celle-ci est obligatoire (Trümpy, La mainlevée d'opposition provisoire en droit du bail, Bulletin des poursuites et faillites 2010, p. 106 in fine et p. 107 et les réf. cit.; Hack, Formalisme et durée : quelques développements récents en droit du bail, in JT 2007 II 4; CPF, 27 septembre 2011/404; CPF, 5 février 2009/32; CPF, 18 septembre 2008/440; CPF, 29 juin 2006/314).

c) En l'espèce, la poursuite concerne les loyers d'un appartement de quatre pièces situé à Rolle. Elle est fondée sur un bail à loyer du 8 mai 2009.

Cet appartement ne rentre pas dans la définition légale d'appartement de luxe telle que posée par la loi à l'art. 253b al. 2 CO de sorte que l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d CO était obligatoire. En effet, il ressort du contrat de bail que l'appartement compte quatre pièces. Or, aucune formule officielle n'a été produite à l'appui de la

requête de mainlevée. En l'absence de ce document, le bail de l'appartement ne saurait valoir titre à la mainlevée provisoire à l'égard de la poursuivie.

Il en résulte que le recours doit être admis et l'opposition au commandement de payer maintenue.

III. Aux termes de l'art. 106 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante. Ainsi, les frais des deux instances doivent être supportés par les poursuivants et intimés au recours, qui sont déboutés. La recourante n'étant pas assistée d'un mandataire professionnel, 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 admis.
- II. Le prononcé est réformé en ce sens que l'opposition formée par C._____ au commandement de payer la poursuite n° 5'766'741 de l'Office de poursuites du district de Nyon, notifié à la réquisition de Q._____ et R._____, est maintenue.

Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 360 fr. (trois cent soixante francs), sont mis à la charge des poursuivants, solidairement entre eux.

Il n'est pas alloué de dépens de première instance.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 450 fr. (quatre cent cinquante francs), sont mis à la charge des intimés, solidairement entre eux.

IV. Les intimés Q._____ et R._____, solidairement entre eux, doivent verser à la recourante C._____ la somme de 450 fr. (quatre cent cinquante francs) à titre de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

V. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 19 avril 2012

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 :

- Mme C._____,
- M. Daniel Schwab, agent d'affaires breveté (pour Q._____ et R._____).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 8'250 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, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme le Juge de paix du district de Nyon.

La greffière :