

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 16 décembre 2021

Composition : M. HACK, président
Mme Rouleau et M. Maillard, juges
Greffier : M. Elsig

Art. 29 al. 2 Cst. ; 136, 138 al. 1 et 3 let. a CPC : 4 LFOCL

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._____ SA**, à [...], contre le prononcé rendu le 15 janvier 2021, à la suite de l'audience du 15 janvier 2021, par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause opposant la recourante à **A.H._____**, à [...].

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. Le 17 septembre 2020, à la réquisition de W._____ SA, l'Office des poursuites du district de Lausanne a notifié à A.H._____, dans la poursuite n° 9'705'438, un commandement de payer les sommes de 1) 1'500 fr. avec intérêt à 7 % l'an dès le 1^{er} août 2020 et 2) 150 fr. sans intérêt, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation :

« 1. Loyers impayés des mois d'août et septembre 2020 pour un appartement de 2 pièces au rez-de-chaussée sis [...], [...], à raison de fr. 750.00/mois. Solidairement responsable avec M. B.H._____. »
2. Frais d'intervention selon art. 106 CO. »

La poursuivie a formé opposition totale.

2. a) Par acte du 19 octobre 2020, la poursuivante a requis du Juge de paix du district de Lausanne qu'il prononce, avec suite de frais et dépens, la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 1'500 fr. avec intérêt à 7 % l'an dès le 1^{er} août 2020. A l'appui de sa requête, elle a produit, outre le commandement de payer susmentionné, les pièces suivantes :

- un extrait du registre foncier relatif à la parcelle n° [...] de la Commune de [...], sise [...], dont il ressort que la poursuivante en est la propriétaire individuelle, depuis le 16 juin 2019 ;

- une copie d'un contrat de bail à loyer daté du 12 janvier 2000, par lequel, B.J._____, par son représentant, a remis en location à B.H._____ un appartement de deux pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...], à [...]. Conclu pour durer initialement du 15 janvier 2000 au 31 janvier 2001, le bail devait de renouveler tacitement d'année en année, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins trois mois à l'avance. Le loyer, payable d'avance selon les art. 3 et 7 RULV, a été fixé à

650 fr. par mois, plus 100 fr. d'acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires. Les art. 7 et 8 du contrat ont la teneur suivante :

« 7. Annexes : Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud et dispositions générales pour habitation, garage et place de parc (novembre 1998).

8. Le présent bail est régi par le Code des obligations et les autres dispositions légales en la matière, ainsi que par les annexes mentionnées à l'art. 7 ci-dessus, qui en font partie intégrante et dont les parties ont pris connaissance. » ;

- une copie d'un « *Avenant n° 1 au contrat de bail à loyer établi le 12 janvier 2000* » signé le 11 octobre 2013 par B.H._____ et A.H._____ en tant que locataires et par la gérante de l'immeuble pour la bailleuse A.J._____, par lequel le bail a été transféré, à la suite de leur mariage, aux deux locataires ;

- une copie des Dispositions générales pour habitation, garage et place de parc, faisant partie intégrante du contrat de bail, édition août 2008, dont l'art. 1 prévoit qu'un intérêt de 7 % est dû de plein droit sur toute prestation échue découlant du contrat de bail ;

- une procuration.

b) Par courriers recommandés du 2 décembre 2020, le juge de paix a adressé la requête à la poursuivie et a cité les parties à comparaître à l'audience du 15 janvier 2021. Le pli destiné à la poursuivie a été retourné par la Poste au greffe de la justice de paix avec la mention « *non réclamé* ». le pli a été à nouveau adressé à la poursuivie en courrier A.

Les parties ne se sont pas présentées à l'audience du 15 janvier 2021.

3. Par prononcé non motivé du 15 janvier 2021, notifié à la poursuivante le 11 février 2021, le Juge de paix du district de Lausanne a rejeté la requête de mainlevée (I), a arrêté les frais judiciaires à 150 fr. (II), les a mis à la charge de la poursuivante (III) et n'a pas alloué de dépens (IV).

Le 15 février 2021, la poursuivante a demandé la motivation de ce prononcé.

Les motifs du prononcé ont été adressés aux parties le 24 juin 2021 et notifiés à la poursuivante le lendemain. En substance, le premier juge a rejeté la requête car la poursuivante n'avait pas produit la formule officielle concernant le loyer initial de l'appartement en cause.

4. Par acte du 5 juillet 2021, la poursuivante a recouru contre ce prononcé en concluant, avec suite de frais et dépens de première et de deuxième instances, à sa réforme en ce sens que sa requête de mainlevée est admise.

Le pli contenant le recours et la fixation d'un délai de détermination destiné à l'intimée a été retourné par la poste au greffe de la cour de céans avec la mention « *non réclamé* ».

En droit :

I. La demande de motivation et le recours ont été déposés dans les délais de dix jours des art. 239 al. 2 et 321 al. 2 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272). Motivé conformément à l'art. 321 al. 1 CPC, le recours est recevable.

II. a) En application de l'art. 253 CPC, lorsque la requête ne paraît pas manifestement irrecevable ou infondée, le tribunal donne à la partie adverse l'occasion de se déterminer oralement ou par écrit. L'art. 84 al. 2 in initio LP (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1) prévoit également que le juge du for de la poursuite donne au débiteur, dès réception de la requête, l'occasion de répondre verbalement ou par écrit, avant qu'il ne notifie sa décision. Ces dispositions concrétisent le droit d'être entendu du défendeur ou intimé, respectivement du poursuivi, garanti par l'art. 53 CPC ainsi que par les art. 29 al. 2 Cst. [Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101] et 6 § 1 CEDH [Convention européenne du 4 novembre 1959 de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ; RS 0.101] (Halder, in Bohnet et al. (éd.), Commentaire romand, Code de procédure civile [ci-après : CR, CPC], 2^e éd., nn. 1 à 5 ad art. 53 CPC ; Bohnet, in CR, CPC, n. 2 ad art. 253 CPC ; Klinger, ZPO Kommentar, n. 1 ad art. 253 CPC).

L'art. 136 let. c CPC prévoit que le tribunal notifie aux personnes concernées les actes de la partie adverse, par envoi recommandé ou d'une autre manière contre accusé de réception (art. 138 al. 1 CPC). Une notification judiciaire est réputée accomplie lorsque le destinataire, qui n'a pas retiré le pli à l'issue du délai de garde de sept jours, devait s'attendre à recevoir cette notification (art. 138 al. 3 let. a CPC). Selon la jurisprudence, le débiteur qui fait opposition à un commandement de payer n'est pas censé se tenir prêt à tout moment à recevoir une requête de mainlevée, car il s'agit d'une nouvelle procédure (ATF 138 III 225 consid. 3.1, JdT 2012 II 457 ; ATF 130 III 396, JdT 2005 II 87 ; TF 5A_552/2011 du 10 octobre 2011 consid. 2.1 ; TF 5D_130/2011 du 22 septembre 2011 consid. 2.1 ; TF 5A_710/2011 du 28 janvier 2011 consid. 3.1 ; TF 5A_172/2009 publié in BISchK 2010 p. 207 et note du rédacteur Hans-Jörg Peter et les références citées ; Bohnet, op. cit., n. 27 ad art. 138 CPC). Ainsi, lorsque la convocation à l'audience de mainlevée et/ou l'acte introductif d'instance n'ont pas été retirés dans le délai de garde, la fiction ne s'applique pas et ces actes doivent être notifiés à nouveau d'une autre manière contre accusé de réception (art. 138 al. 1

CPC), par exemple par huissier (Bohnet, op. cit., n. 31 ad art. 138 CPC ; JdT 2017 III 174 ; CPF 28 octobre 2021/240 ; CPF 30 mars 2015/112 ; CPF 21 novembre 2014/391 ; CPF 10 avril 2014/145 et les nombreux arrêts cités).

b) En l'espèce le pli recommandé adressé à l'intimée contenant la requête de mainlevée d'opposition et la citation à comparaître à l'audience du 15 janvier 2021 a été retourné par la Poste au greffe de la justice de paix avec la mention « *non réclamé* ». Il ne ressort pas du dossier que ce pli aurait été à nouveau notifié d'une autre manière contre accusé de réception à leur destinataire, par exemple par huissier, mais seulement en courrier A. Il s'ensuit que la requête de mainlevée n'a pas été valablement notifiée à la poursuivie, qui n'a dès lors pas eu la possibilité de prendre connaissance de la requête ni de se déterminer à son sujet, ce qui constitue une violation de son droit d'être entendue.

III. **a)** Selon la jurisprudence de la cour de céans développée dans le cadre du CPC, un jugement de mainlevée est nul quand le poursuivi n'a pas reçu la requête de mainlevée, ce que la cour de céans doit examiner d'office, même si le moyen n'a pas été soulevé en recours. Cependant, lorsque la cour de céans arrive à la conclusion que le recours contre un refus de mainlevée doit être rejeté, il n'y a pas lieu à annulation, 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 supplémentaire pour elle (JdT 2017 III 174).

b) La recourante fait valoir que la formule officielle concernant le loyer initial n'est devenue obligatoire qu'à l'entrée en vigueur le 1^{er} août 2001, d'un arrêté du 9 juillet 2000 (recte : 2001) et qu'il est dès lors compréhensible que le bail litigieux, signé le 12 janvier 2000, n'a été accompagné d'aucune formule officielle.

En l'espèce, la base législative vaudoise mentionne comme étant en vigueur l'ALFOCL (arrêté du 16 décembre 2020 sur l'obligation de l'utilisation de la formule officielle au changement de locataire ; BLV 221.315.1), dont l'art. 2 indique qu'il abroge un arrêté du 26 mars 2014 portant le même titre et qui se réfère à l'art. 4 LFOCL (loi du 7 mars 1993 sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire ; BLV 221.315). L'historique de la base législative vaudoise donne accès à cet arrêté, dont le texte, accessible par l'outil comparaison, se réfère également à l'art. 4 LFCOL et indique à son art. 2 qu'il abroge un arrêté du 9 juillet 2001. Le texte de ce dernier arrêté, accessible également par l'outil comparaison, se réfère également à l'art. 4 LFCOL, déclare rendre obligatoire la formule officielle sur l'ensemble du canton avec effet au 1^{er} août 2001, vu le taux de 1,1 % de logements vacants, mais n'abroge aucun arrêté précédent. Il y donc lieu de déduire de ce texte qu'avant le 1^{er} août 2001, il n'y avait pas d'obligation de joindre à la signature d'un contrat de bail la formule officielle concernant le loyer initial. Le point de vue de la recourante n'apparaît pas dénué de fondement et il convient en conséquence, conformément aux considérations développées au consid. IIIa ci-dessus, de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il permette à l'intimée de se déterminer sur la requête de mainlevée avant de rendre une nouvelle décision.

IV. En conclusion, le prononcé doit être annulé d'office et la cause renvoyée au premier juge pour qu'il rende une nouvelle décision après avoir notifié la requête à A.H._____.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 225 fr. peuvent être laissés à la charge de l'Etat en application de l'art. 107 al. 2 CPC. L'avance de frais est en conséquence restituée à la recourante.

Il n'y pas lieu d'allouer de dépens de deuxième instance, l'art. 107 CPC ne permettant pas de les mettre à la charge du canton (Tappy, in Commentaire romand, Procédure civile précité, nn. 34 et 35 ad art. 107

CPC) et l'intimée n'ayant pas encore été valablement informée de la procédure.

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 prononcé est annulé d'office.
- II. La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lausanne pour qu'il rende une nouvelle décision après avoir notifié la requête à A.H._____.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 225 fr. (deux cent vingt-cinq francs) sont laissés à la charge de l'Etat.

L'avance de frais de 225 fr. (deux cent vingt-cinq francs) payée par la recourante lui est restituée par la caisse du Tribunal cantonal.

- IV. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié, par l'envoi de photocopies, à :

- M. Thierry Zumbach, agent d'affaires breveté (pour W._____ SA),
- Mme A.H._____.

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 1'500 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 le Juge de paix du district de Lausanne.

Le greffier :