

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 12 septembre 2014

Présidence de M. SAUTEREL, président
Juges : Mmes Byrde et Rouleau
Greffier : M. Berthoud, greffier ad hoc

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 et de faillite, s'occupe du recours exercé par **B.**_____, à [...], contre le prononcé rendu le 18 décembre 2013, à la suite de l'audience du 13 novembre 2013, par le Juge de paix du district du Jura - Nord vaudois dans la cause opposant le recourant à **IMMEUBLE X.**_____, à [...].

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) Le 21 janvier 2013, à la réquisition de Immeuble X._____, l'Office des poursuites du district du Jura-Nord vaudois a notifié à B._____ un commandement de payer dans la poursuite n° 6'395'278 portant sur la somme de 2'724 fr. 55 avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} octobre 2012, et indiquant comme cause de l'obligation : « Solde de loyer et frais du tribunal et d'encaissement selon jugement du Tribunal de la Chaux-de-Fonds condamnant S._____, [...], solidairement responsable ». Le poursuivi a fait opposition totale.

b) Par acte du 2 avril 2013, le poursuivant a requis la mainlevée provisoire de l'opposition, expliquant que le loyer de janvier 2010 n'avait pas été payé. A l'appui de sa requête, il a produit, outre le commandement de payer, les pièces suivantes :

- un contrat de bail à loyer entre le bailleur Immeuble X._____ et les locataires B._____ et S._____, portant sur la location d'un appartement de cinq pièces et demie, au prix mensuel, payable d'avance, de 2'000 fr. accessoires compris, dès le 1^{er} octobre 2009 et jusqu'au 30 septembre 2010, puis, sauf résiliation, pour une durée indéterminée;
- la réquisition de poursuite;
- deux précédentes réquisitions de poursuite du 14 novembre 2011 contre les deux colocataires, adressées à l'Office des poursuites de La Chaux-de-Fonds, pour un « solde loyers 2010 (janvier 2010) »;
- un avis de rejet de la réquisition du 18 novembre 2011 concernant le poursuivi, le débiteur ayant déménagé à [...];

- une autre réquisition de poursuite du 23 novembre 2011 contre le poursuivi, adressée à l'Office des poursuites d'Yverdon, pour « solde loyers 2010 (janvier 2010) »;
- un avis de rejet de la réquisition du 24 novembre 2011, le débiteur étant parti sans laisser d'adresse;
- une décision du Tribunal civil régional des Montagnes et du Val-de-Ruz du 2 avril 2012, prononçant la mainlevée provisoire de l'opposition formée par S. _____ dans la poursuite n° 21'140'730 de l'Office des poursuites du canton de Neuchâtel à concurrence de 2'000 fr. plus intérêt à 5 % dès le 1^{er} octobre 2011, mettant les frais de justice, par 200 fr., avancés par le poursuivant, à la charge de la poursuivie, celle-ci devant par conséquent rembourser au poursuivant son avance de frais à titre de dépens. Le juge a considéré que le bailleur disposait d'une reconnaissance de dette pour le loyer du mois de janvier 2010, resté impayé, et que la locataire ne rendait pas vraisemblable le défaut invoqué;
- un acte de défaut de biens de 2'724 fr. 55 délivré le 2 août 2012 par l'Office des poursuites de La Chaux-de-Fonds au poursuivant dans le cadre de la poursuite n° 21'140'730;
- une réquisition de continuer la poursuite n° 6'395'278, invoquant l'acte de défaut de biens susmentionné;
- un avis de rejet de cette réquisition du 11 mars 2013, le commandement de payer étant frappé d'opposition.

c) Par courriers des 1^{er} et 21 mai 2013, le Juge de paix du district du Jura-Nord vaudois a interpellé le poursuivant sur sa capacité à ester en justice. Il ressort des explications et pièces fournies que l'appellation « Immeuble X. _____ » désigne l'ensemble des propriétaires et usufruitiers de l'immeuble en question.

d) Le juge de paix a tenu audience le 13 novembre 2013. Le poursuivi a produit les pièces suivantes :

- une requête de conciliation du 13 novembre 2013, adressée au Tribunal des Montagnes et du Val-de-Ruz, par laquelle le poursuivi sollicitait une réduction de loyer de 400 fr. dès décembre 2009;
- un échange de courriers électroniques entre parties, dans lesquels on lit notamment que le poursuivi s'est adressé au poursuivant, le 23 décembre 2009, en ces termes :

« (...) Je voulais également vous signaler que (...) nous avons quelques problèmes de température notamment dans la chambre au nord-ouest. En effet, l'autre jour il faisait 17 degrés avec la vanne au maximum (...). Nous avons toutes les vannes des radiateurs au maximum dans toutes les chambres pour avoir entre 19 et 20° C. (...) »,

la réponse du poursuivant étant la suivante :

« Concernant le chauffage, je suis surpris par vos déclarations, car, d'une part la locataire précédente qui a passé l'hiver 2008-2009 n'a jamais fait de remarques à ce sujet et d'autre part, je n'ai jamais eu de réclamations provenant d'autres locataires. Nous allons vérifier la situation et si nécessaire procéder aux travaux de remise en état. »

- un courrier électronique adressé le 26 janvier 2010 par un ingénieur au poursuivi, dont il ressort que des contrôles effectués du 5 au 11 janvier 2010 ont révélé des températures comprises entre dix-sept et dix-neuf degrés, envoyé le lendemain au poursuivant pour « prise de position »;
- un courrier électronique adressé le 27 janvier 2010 par le poursuivi au poursuivant, comprenant le passage suivant :

« Monsieur,

Je vous informe par ce courriel, un avis de défaut de notre appartement (...).

- Températures trop basses et non acceptables
- Inconfort de la surface vitrée
- Condensation des vitrages
- Pression insuffisante évier cuisine
- Retour d'eau dans lave-vaisselle

(...)

Vous êtes sans savoir que selon le code des obligations, vous avez le devoir de remettre en état la chose louée dans un délai convenable. »

- un courrier recommandé du 29 janvier 2009, l'année « 2009 » dactylographiée ayant été rectifiée à la main en « 2010 », rappelant l'avis des défauts et demandant une prise de position;
- un courrier recommandé du 21 juin 2010, résiliant le bail avec effet au 30 septembre 2010;
- deux décisions du Tribunal civil régional des Montagnes et du Val-de-Ruz du 12 septembre 2011, rejetant des requêtes de mainlevée du poursuivant contre chacun des locataires, les poursuites portant notamment sur les loyers d'octobre à décembre 2009, mais aussi sur un supplément de charges de chauffage. Le tribunal a considéré d'une part qu'il résultait d'un courriel du poursuivant que ce dernier avait reçu le loyer de décembre et acceptait de renoncer à ceux d'octobre et novembre, d'autre part que le bailleur ne disposait d'aucune reconnaissance de dette des locataires pour les frais supplémentaires de chauffage.

2. Par décision du 18 décembre 2013, le Juge de paix du district du Jura - Nord vaudois a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 2'000 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} octobre 2012 (I), arrêté les frais judiciaires à 150 fr. (II), mis ces frais à la charge du

poursuivi (III) et dit qu'en conséquence ce dernier devait rembourser au poursuivant son avance de frais de 150 fr., sans allocation de dépens pour le surplus (IV).

Le dispositif de cette décision a été notifié le 28 décembre 2013 au poursuivi, qui en a requis la motivation par lettre du 13 janvier 2014. Les motifs ont été notifiés au poursuivi le 13 mai 2014.

Le juge de paix a considéré que l'identité de la partie poursuivante était clairement établie, même si elle ne ressortait pas du commandement de payer, qu'il ressortait de la décision de mainlevée rendue à l'encontre de la colocataire que le loyer réclamé de janvier 2010 était impayé, que le contrat de bail valait titre à la mainlevée provisoire, que l'existence des défauts invoqués n'était pas rendue vraisemblable, en particulier par la requête de conciliation datée du jour de l'audience, qu'en revanche les frais de justice au paiement desquels a été condamnée la colocataire ne sont pas dus par le poursuivi.

3. Par acte du 23 mai 2014, le poursuivi a recouru contre cette décision, concluant à son annulation.

Par courrier du 30 juin 2014, le poursuivant a conclu au rejet du recours.

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). Il est écrit et motivé, ce qui permet de comprendre qu'indépendamment des conclusions formelles prises, le recourant demande en réalité, implicitement tout au moins, la réforme de la décision

entreprise en ce sens que la mainlevée est refusée. Il est ainsi recevable à la forme.

Il en va de même de la réponse déposée dans le délai imparti à l'intimé.

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).

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).

En l'occurrence, la poursuite est fondée sur un contrat de bail, signé par le poursuivi. Il n'est pas contesté que le poursuivi a occupé l'appartement objet du bail. Ce document est susceptible de valoir titre à la mainlevée provisoire.

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 du poursuivi et du débiteur désigné dans le titre, et celle de la prétention déduite en poursuite et de la dette reconnue (Gilliéron, op. cit., n. 73 et 74 ad art. 82 LP).

i) La réquisition de poursuite énonce notamment le nom du créancier (art. 67 LP). L'office rédige le commandement de payer sur la base des indications de la réquisition de poursuite (art. 69 LP). En cas de pluralité de poursuivants, qui requièrent une poursuite du chef d'une prétention commune, chaque poursuivant doit être désigné individuellement; tel est le cas des associés d'une société simple, par exemple (Gilliéron, op. cit., n. 24 ad art. 67 LP).

La désignation inexacte, impropre ou équivoque, voire totalement fautive, où incomplète d'une partie n'entraîne la nullité de la poursuite que lorsqu'elle est de nature à induire les intéressés en erreur et que tel a été effectivement le cas; si ces conditions ne sont pas remplies et que la partie, qui se prévaut de la désignation vicieuse, n'a pas été lésée dans ses intérêts, la poursuite ne sera pas annulée mais, en cas de besoin, les actes de poursuite déjà établis seront rectifiés ou complétés (ATF 120 III 11, JT 1996 II 169; ATF 114 III 62, rés. in JT 1990 II 182; ATF 102 III 135, rés. in JT 1978 II 62; CPF, 11 mai 2012/154; CPF, 22 septembre 2011/395; Gilliéron, op. cit., n. 19 ad art. 67 LP). Il en va ainsi également lorsque le poursuivant se sert d'un pseudonyme (ATF 102 II 133 c. 2a).

En l'espèce, la réquisition de poursuite et le commandement de payer ont été établis au nom de « Immeuble X. _____ », appellation qui ne correspond ni à une personne physique ni à une personne morale. Toutefois, le contrat de bail fondant la poursuite comporte le même nom. Une interpellation du poursuivant par le juge de paix a permis de s'assurer de l'identité des personnes physiques concernées. Le poursuivi ne prétend pas avoir été induit en erreur ou lésé par cette désignation inexacte. Les actes de poursuite sont donc valables, sans qu'il soit nécessaire de les rectifier.

ii) La reconnaissance de dette ne justifie la mainlevée que contre celui que le titre désigne comme débiteur (Panchaud/Caprez, op. cit., § 20). Il s'agit d'une question que le juge de la mainlevée doit examiner d'office (Gilliéron, op. cit., n. 74 ad art. 82 LP).

En matière de contrat de bail, il est de manière générale admis que des colocataires sont des codébiteurs solidaires, de sorte que le bailleur peut réclamer la totalité du loyer à chacun des colocataires (CPF, 2 avril 2014/124; Krauskopf, op. cit., spéc. p. 36). Si la solidarité entre colocataires n'est pas présumée, elle naît de la cosignature du bail ou d'actes concluants, sans qu'elle ait nécessairement à être prévue expressis verbis (Lachat, Commentaire romand, n. 18 ad art. 253 CO; RSJ 1998 p. 166).

En l'espèce, le contrat de bail produit a été signé par les deux locataires. Il n'est pas contesté qu'ils ont occupé l'appartement ensemble. Le poursuivant est donc fondé à réclamer l'entier du loyer au poursuivi, ce que ce dernier ne conteste d'ailleurs pas.

iii) La créance désignée dans le commandement de payer doit être reconnaissable (Gilliéron, op. cit., nn. 73 et 74 ad art. 82 LP; CPF, 17 avril 2008/155). En effet, le poursuivi ne doit pas être obligé de faire opposition au commandement de payer pour obtenir, dans une procédure de mainlevée subséquente ou une procédure en reconnaissance de dette, les renseignements nécessaires sur la prétention déduite en poursuite. Ainsi, le commandement de payer, qui est une sommation faite au poursuivi de payer un certain montant, doit le renseigner sur la raison de la poursuite, afin de lui permettre de déterminer s'il doit ou non former opposition. Toute périphrase relative à la cause de la créance qui permet au poursuivi, conjointement avec les autres indications figurant sur le commandement de payer, de se résoudre à reconnaître la somme déduite en poursuite, doit suffire. Lorsque la cause de la créance est reconnaissable par le poursuivi en raison de l'ensemble des rapports étroits qu'il connaît, il suffit que la cause de la créance soit exprimée

succinctement en vertu du principe de la bonne foi qui doit aussi être observé dans le droit de l'exécution forcée (ATF 121 III 18, JT 1997 II 95). La caractérisation de la prétention étant essentielle, la cour de céans a notamment jugé qu'en matière de prestations périodiques (contributions d'entretien, cotisations, loyers), il appartenait au poursuivant d'indiquer dans le commandement de payer la période concernée et que la mainlevée devait être refusée lorsque la créance était insuffisamment désignée à cet égard (CPF, 29 octobre 2009/369; CPF, 4 mars 2010/100).

En l'espèce, le commandement de payer n'indique certes pas pour quelle période le loyer est réclamé. Le bail n'a toutefois duré qu'un an, d'octobre 2009 à septembre 2010. On sait par la décision du Tribunal civil régional des Montagnes et du Val-de-Ruz du 12 septembre 2011 que le bailleur a déjà tenté en vain de réclamer en justice les loyers d'octobre à décembre 2009, parce qu'il avait accepté de renoncer à ceux d'octobre et novembre et que celui de décembre avait été payé. Le locataire sait quel(s) loyer(s) il n'a pas payé(s), et ne prétend pas avoir eu des doutes à ce sujet. On peut donc admettre que la créance a été désignée avec suffisamment de précision.

c) En vertu de l'art. 82 al. 2 LP, le juge prononce la mainlevée provisoire de l'opposition, à moins que le débiteur ne rende vraisemblable sa libération.

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). Selon la jurisprudence de la cour de céans, 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 du 30 mars 1911, 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).

Une température insuffisante dans un appartement peut être constitutive d'un défaut au sens de l'art. 259a CO justifiant une réduction de loyer (CREC, 29 janvier 2003/22; Lachat, *Le bail à loyer*, p. 226). Il est généralement admis que le chauffage d'un logement ne peut être qualifié d'insuffisant que si la température est inférieure à dix-huit degrés (CACI, 21 mars 2012/143; Lachat, *op. cit.*, p. 220; Aubert, *Droit du bail à loyer*, Commentaire pratique, Bâle 2010, n. 67 ad art. 259d CO).

La vraisemblance du moyen libératoire suffit à mettre en échec la requête de mainlevée provisoire (Gilliéron, *op. cit.*, n. 82 ad art. 82 LP). Les faits pertinents doivent simplement être vraisemblables : cela signifie que le juge n'a pas à être persuadé de l'existence des faits; il suffit que, sur la base d'éléments objectifs, il acquière l'impression d'une certaine vraisemblance de l'existence des faits pertinents, sans pour autant qu'il doive exclure la possibilité que les faits aient pu se dérouler autrement (ATF 132 III 140; CPF, 25 novembre 2010/452). De simples allégations non documentées ne suffisent pas; il faut que le moyen libératoire soit rendu plausible ou vraisemblable par les pièces produites car seule la preuve par les pièces que les parties remettent au juge est recevable (CPF, 2 février 2006/22; CPF, 8 mai 2003/150; Gilliéron, *Poursuite pour dettes, faillite et concordat*, p. 157, n. 786).

En l'espèce, le recourant conteste l'appréciation du premier juge selon laquelle le défaut n'a pas été rendu vraisemblable, notamment par la requête de conciliation datée du jour de l'audience.

De son côté, l'intimé observe qu'il n'a reçu aucune convocation à la suite de cette requête; il estime improbable qu'elle ait été envoyée. D'une façon générale, il conteste l'existence d'un défaut; il fait valoir que, selon la Conférence romande des délégués à l'énergie, la température conseillée pour les chambres est de dix-huit degrés.

Il est vrai que le dossier ne contient pas la preuve que cette requête, opportunément établie le jour de l'audience de mainlevée, a été adressée à son destinataire. On n'en tiendra dès lors pas compte, sans que cet élément soit déterminant. En effet, la prétention du locataire en réduction de loyer se prescrit par cinq ans, conformément à l'art. 128 ch. 1 CO (ATF 130 III 504). Pour un loyer de janvier 2010, elle n'est pas encore prescrite. Il suffit dès lors que le défaut soit rendu vraisemblable.

Le poursuivi a signalé un problème de température la première fois le 23 décembre 2009. Il a exposé qu'il avait fait dix-sept degrés « l'autre jour » « avec la vanne au maximum » mais que les locataires avaient « toutes les vannes au maximum dans toutes les chambres pour avoir entre dix-neuf et vingt degrés ».

Le bailleur a répondu qu'il allait vérifier la situation et si nécessaire procéder aux travaux de remise en état.

Le 27 janvier 2010, le locataire a fait suivre au bailleur un relevé de température effectué durant la première moitié du mois de janvier par un ingénieur, duquel il ressort que les températures étaient comprises entre dix-sept et dix-neuf degrés. Après cela, le dossier ne contient plus aucune correspondance entre parties à ce sujet.

Il résulte de la décision rendue le 2 avril 2012 par le Tribunal civil régional des Montagnes et du Val-de-Ruz, rendu contre S._____, que « suite à l'avis des défauts, le locataire n'a pas entrepris d'autres démarches, alors que dans son mail du 28 janvier 2010, il laisse entendre que si la température de la chambre n'atteint pas vingt-et-un degrés, il consignera le loyer auprès de l'autorité compétente. Enfin, il n'est pas contesté que le poursuivant a fait intervenir [une] entreprise (...) afin de vérifier la question du chauffage ».

Au vu de ce qui précède, l'existence d'un défaut n'est pas rendue vraisemblable, ne découlant que d'allégations unilatérales.

III. En définitive, le recours doit être rejeté, le prononcé attaqué étant confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 270 fr. sont mis à la charge du recourant. Il n'y a pas matière à allocation de dépens de deuxième instance à l'intimé, qui a procédé seul.

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 270 fr. (deux cent septante francs), sont mis à la charge du recourant.
- IV.** Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 12 septembre 2014

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

Il est notifié à :

- Me Emilio Garrido, avocat (pour B. _____),
- M. [...].

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 2'000 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.

Le greffier :