

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Séance du 18 septembre 2008

Présidence de M. BOSSHARD, président

Juges : MM. Muller et Hack

Greffier : Mme Joye

Art. 82 LP

La Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal, statuant en audience publique en sa qualité d'autorité de recours en matière sommaire de poursuites, s'occupe du recours exercé par **J.**_____, à Clarens, contre le prononcé rendu le 17 avril 2008, à la suite de l'audience du 8 avril 2008, par le Juge de paix du district de Vevey, dans la cause opposant le recourant à **M.**_____, à Vevey.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. Par contrat de bail à loyer signé le 25 octobre 2002, M._____, poursuivant, a remis à bail à J._____, poursuivi, un appartement de 3 ½ pièces sis à [...]. Le bail commençait le 1^{er} novembre 2002 pour se terminer la première fois le 31 octobre 2003 et devait se renouveler tacitement d'année en année, sauf préavis donné par l'une des parties et reçu au moins trois mois avant son échéance. Le loyer mensuel total était fixé à 975 fr. (acompte de chauffage et eau chaude, par 125 fr., compris).

2. Le 4 janvier 2008, à l'instance de M._____, l'Office des poursuites et faillites de Montreux a notifié à J._____, dans la poursuite n° 344'385, un commandement de payer la somme de 8'355 fr. avec intérêt à 7 % dès le 1^{er} novembre 2003 sur un montant de 780 fr. (1), dès le 1^{er} décembre 2003 sur 975 fr. (2), dès le 1^{er} octobre 2006 sur 2'925 fr. (3), dès le 1^{er} octobre 2007 sur 2'925 fr. (4) et sans intérêt sur 750 fr. (5), invoquant la cause de l'obligation suivante : « 1) Loyers dus pour votre appartement de 3 pièces occupé dans l'immeuble du créancier à Clarens, selon bail du 25 octobre 2002 à raison de fr. 975.-par mois, solde loyer novembre 2003. 2) Loyer décembre 2003. 3) Loyers octobre, novembre et décembre 2006. 4) Loyers octobre, novembre et décembre 2007. 5) Indemnité selon les articles 97 al. 1, 103 et 106 CO, frais du créancier. ».

Le poursuivi a formé opposition totale.

Le 23 janvier 2008, le poursuivant a requis la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence des montants et intérêts figurant sous chiffres 1) à 4) du commandement de payer.

3. Par décision rendue le 17 avril 2008, à l'issue de l'audience du 8 avril 2008, le Juge de paix du district de Vevey a prononcé la mainlevée

provisoire de l'opposition à concurrence de 780 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} novembre 2003, de 975 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} décembre 2003, de 2'925 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} octobre 2006 et de 2'925 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} octobre 2007, arrêté à 180 fr. les frais de justice de la partie poursuivante et dit que le poursuivi devait verser à celle-ci le montant de 480 fr. à titre de dépens. En substance, le premier juge a considéré que le contrat de bail à loyer signé le 25 octobre 2002 par le poursuivi valait titre de mainlevée pour les loyers réclamés.

Le prononcé motivé a été envoyé pour notification aux parties le 29 avril 2008. Le poursuivi l'a reçu le lendemain.

Par actes déposés les 25 avril et 8 mai 2008, J._____ a déclaré recourir contre ce prononcé. Il a pris diverses conclusions qui n'ont qu'un lien indirect avec le prononcé attaqué et qui concernent le fond du litige qui divise les parties au sujet du bail à loyer du 25 octobre 2002, mais a également conclu à ce que « les loyers impayés soient annulés, ainsi que la poursuite ». A l'appui de son écriture du 8 mai 2008, le poursuivi a produit une pièce nouvelle ne figurant pas dans le dossier de première instance.

Dans son mémoire du 31 juillet 2008, l'intimé a conclu, avec dépens, au rejet du recours.

En droit :

I. Le recours a été déposé dans les dix jours dès réception du prononcé entrepris, soit en temps utile (art. 57 al. 1^{er} LVLP). Dès lors qu'on comprend que le recourant demande la réforme de la décision entreprise en ce sens que l'opposition au commandement de payer est maintenue, il convient d'admettre que le recours comporte des conclusions valablement

formulées. Il est donc recevable formellement (art. 461 ss CPC applicables par le renvoi de l'art. 58 al. 1^{er} LVLP ; Poudret/Haldy/ Tappy, Procédure civile vaudoise, 3e éd., n. 3 ad art. 461 CPC). En revanche, la pièce produite à l'appui du recours et qui n'a pas été soumise au premier juge avant ou au cours de l'audience de mainlevée est irrecevable et ne peut pas être prises en considération. Effet, selon l'art. 58 al. 3 LVLP, la production de pièces nouvelles en deuxième instance n'est pas autorisée.

II. a) Selon l'art. 82 al. 1^{er} LP, 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 c. 3.1, JT 2004 II 118; 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 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 (Gilliéron, op. cit., nn. 44 et 45 ad art. 82 LP). Le contrat signé de bail à loyer constitue une reconnaissance de dette pour le montant du loyer échu, pour autant que le bailleur ait mis l'objet du contrat à disposition du locataire (Panchaud/Caprez, op. cit., §§ 74 et 75; Gilliéron, op. cit., nn. 49 et 50 ad art. 82 LP).

La conclusion d'un bail à loyer est en principe valable sans forme, sous réserve de l'art. 270 al. 2 CO. 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 1^{er} août 2001, a rendu obligatoire la formule officielle au changement de locataire.

Selon la jurisprudence, lorsque le bailleur ne fait pas usage, lors de la conclusion d'un bail, de la formule officielle prescrite par l'art. 270 al. 2 CO, cette omission entraîne la nullité partielle du contrat de bail, sous l'angle de la fixation du montant du loyer, ce qui doit être constaté d'office (arrêt du Tribunal fédéral du 1^{er} avril 2005 dans la cause 4C.428/2004 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). Il appartient alors au juge du fond de déterminer le loyer initial en se fondant sur toutes les circonstances du cas (ATF 124 III 62 précité c. 2b). En revanche, il n'entre pas dans les compétences du juge de la mainlevée de procéder à une telle appréciation. La cour de céans a ainsi considéré que le contrat de bail ne vaut à lui seul titre de mainlevée lorsque l'usage de la formule officielle était nécessaire (CPF, 4 août 2008/367 ; CPF 3 avril 2008/130 ; CPF, 15 novembre 2007/422 ; CPF 22 mars 2007/167 ; CPF 29 juin 2006/314; Hack, Formalisme et durée : quelques développements récents en droit du bail, in JT 2007 II - supplément - 4, p. 5).

b) En l'espèce, le contrat de bail sur lequel se fonde l'intimé a été signé par les parties le 25 octobre 2002. Dès lors qu'il est postérieur au 1^{er} août 2001, l'usage d'une formule officielle prescrite par l'art. 270 al. 2 CO était nécessaire. Or, aucune formule ne figure au dossier. Le bail produit ne respectant pas la forme requise, il ne saurait valoir, à lui seul, titre de mainlevée.

III. Le recours doit donc être admis et le prononcé réformé en ce sens que l'opposition formée par le poursuivi au commandement de payer est maintenue.

Les frais de première instance, par 180 fr., sont laissés à la charge du poursuivant. Il n'est pas alloué de dépens de première instance.

Les frais d'arrêt du recourant sont arrêtés à 405 francs. Les dépens que l'intimé doit payer à ce dernier se limiteront à ce même montant, dès lors que l'avocat du recourant n'a pas procédé.

Par ces motifs,
la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal,
statuant en audience publique 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 entrepris est réformé en ce sens que l'opposition formée par J._____ au commandement de payer n° 344'385 de l'Office des poursuites et faillites de Montreux, notifié à la réquisition de M._____, est maintenue.

Les frais de première instance, par 180 fr. (cent huitante francs), sont laissés à la charge du poursuivant M._____.

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

- III. Les frais d'arrêt du recourant J._____ sont fixés à 405 fr. (quatre cent cinq francs).

- IV. L'intimé M._____ doit payer au recourant la somme de 405 fr. (quatre cent cinq francs) en remboursement de ses frais de deuxième instance.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 18 septembre 2008

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit
aux intéressés.

Le greffier :

Du 2 février 2009

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

- Me Alex Wagner, avocat (pour J. _____),
- M. Jean-François Pfeiffer, agent d'affaires breveté (pour M. _____) .

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 et suivants de la loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 et suivants 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^{er} LTF).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme le Juge de paix du district de Vevey.

Le greffier :

ejo