

**COUR DES POURSUITES ET FAILLITES**

---

---

Séance du 13 novembre 2008

---

Présidence de M. BOSSHARD, président  
Juges : MM. Muller et Hack  
Greffier : Mme Joye

\*\*\*\*\*

**Art. 82 LP ; 270 al. 2 CO**

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 **V.**\_\_\_\_\_, à Le Vaud, contre le prononcé rendu le 26 mai 2008, à la suite de l'audience du 23 mai 2008, par le Juge de paix du district de Nyon, dans la cause opposant le recourant à **M.**\_\_\_\_\_, à Gland,

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

**En fait :**

1. a) Selon contrat de bail à loyer signé le 22 septembre 2005, M.\_\_\_\_\_, représentée par Naef & Cie SA, a loué à V.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_, conjointement et solidairement responsables entre eux, un appartement de cinq pièces sis dans la Maison du Vigneron, à Duillier, pour un loyer mensuel de 3'480 fr., pour la période du 15 octobre 2005 au 31 octobre 2006, bail renouvelable d'année en année sauf résiliation donnée et reçue trois mois à l'avance pour la prochaine échéance.

Le 27 mars 2007, à l'instance de M.\_\_\_\_\_, l'Office des poursuites et faillites de Nyon-Rolle a notifié à V.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_, dans les poursuites nos 4'085'210-01 et 4'085'210-02, un commandement de payer la somme de 16'140 fr. 35 avec intérêts et frais, selon le détail suivant :

"	01) Fr.	13'920.00	plus intérêt à	7 % du	01.01.2007
02)	960.35		5 %		01.01.2007
03)	210.00				
04)	950.00				
05)	100.00 "				

La cause de l'obligation invoquée était "1) Loyer appartement à Duillier du 1<sup>er</sup> décembre 2006 au 31 mars 2007 (4 x Fr. 3'480.00). 2) Solde chauffage. 3) Frais de rappel de la gérance. 4) Frais selon art. 106 CO. 5) Frais CDP coobligé."

Les poursuivis ont formé opposition totale.

Le 26 avril 2007, la poursuivante a requis la mainlevée des oppositions à concurrence de 13'920 fr. avec intérêt à 7 % l'an dès le 1<sup>er</sup> janvier 2007, précisant, par lettre du 9 mai 2007 qu'il convenait de déduire de ce montant 3'157 fr. 75, valeur au 3 mai 2007.

Par prononcés du 14 juin 2007, rendus à la suite de l'audience du même jour, le Juge de paix du district de Nyon a prononcé la mainlevée provisoire des oppositions à concurrence du montant réclamé.

Par arrêt rendu le 15 novembre 2007, sur recours des poursuivis, la cour de céans a réformé les prononcés du 14 juin 2007 et maintenu les oppositions formées par V.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_ dans les poursuites nos 4'085'210-01 et 4'085'210-02, pour le motif que le contrat de bail seul, sans la formule officielle prescrite par l'art. 270 al. 2 CO laquelle ne figurait pas au dossier, ne pouvait justifier le prononcé de la mainlevée.

**b)** Le 19 mars 2008, la poursuivante a déposé une nouvelle requête de mainlevée - dans la poursuite no 4'085'210-01 dirigée contre V.\_\_\_\_\_ - à concurrence de 13'920 fr. avec intérêt à 7 % l'an dès le 1<sup>er</sup> janvier 2007, sous déduction de deux acomptes de 3'480 fr. des 21 mars et 3 avril 2007 et d'un montant de 3'157 fr. 75, valeur au 3 mai 2007.

A l'appui de sa requête de mainlevée, la poursuivante a produit, outre le commandement de payer, les pièces suivantes :

- une copie du bail à loyer du 22 septembre 2005,
- une copie de la formule de « notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail » signée par les parties le même jour,
- un exemplaire des Dispositions paritaires romandes et des Règles et usages locatifs du canton de Vaud.

Le poursuivi a déposé des déterminations le 21 mai 2008, accompagnées notamment des pièces suivantes :

- une copie des preuves du paiement des loyers de décembre 2006 et janvier 2007, intervenu les 21 mars et 3 avril 2007,
- une copie de la convention de sortie établie le 12 avril 2007, qui mentionne des « loyers en retard » par 12'180 francs.

**2.** Par décision rendue le 26 mai 2008, à l'issue de l'audience du 23 mai 2008, le Juge de paix du district de Nyon a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition (dans la poursuite no 4'085'210-01) à concurrence de :

- 3'480 fr. plus intérêt à 7 % l'an dès le 2 décembre 2006,
  - 3'480 fr. plus intérêt à 7 % l'an dès le 2 janvier 2007,
  - 3'480 fr. plus intérêt à 7 % l'an dès le 2 février 2007,
  - 3'480 fr. plus intérêt à 7 % l'an dès le 2 mars 2007,
- sous déduction de :
- 3'480 fr., valeur au 21 mars 2007,
  - 3'480 fr., valeur au 3 avril 2007, et
  - 4'290 fr., valeur au 3 mai 2007,

arrêté à 150 fr. les frais de la partie poursuivante et dit que le poursuivi devait verser à celle-ci le montant de 300 fr. à titre de dépens.

En substance, le premier juge a considéré que le contrat de bail à loyer produit, accompagné de la formule officielle prévue par l'art. 270 al. 2 CO, valait reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 LP et que l'argument du poursuivi, selon lequel la présente cause ne pouvait faire l'objet d'une nouvelle décision au motif qu'elle avait déjà été tranchée par arrêt cantonal du 15 novembre 2007, n'était pas pertinente dès lors que la poursuivante fondait sa seconde requête sur des pièces nouvelles.

Le prononcé motivé a été envoyé pour notification aux parties le 17 juin 2008.

Par acte déposé le 26 juin 2008, V.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_ ont déclaré recourir contre ce prononcé et ont conclu à « la nullité du prononcé du 17 juin (...) concernant la requête de mainlevée des poursuites 4085210-01 et 02 (...) ».

Dans leur mémoire du 4 août 2008, V.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_ ont confirmé leurs conclusions.

L'intimée ne s'est pas déterminée.

## **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 LVLP). En vertu de l'art. 461 CPC, applicable par renvoi de l'art. 58 al. 1 LVLP, l'autorité de recours peut interpréter les conclusions de la partie, la nature du recours devant se déterminer d'après la question soulevée et les moyens invoqués, et non d'après les termes inadéquats utilisés par un recourant (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3<sup>e</sup> éd., n. 3 ad art. 461 CPC et les arrêts cités). En l'espèce, nonobstant la formulation de la conclusion visant la « nullité » du prononcé entrepris, le recours tend à la réforme de celui-ci dans le sens du maintien des oppositions aux commandements de payer nos 4'085'210-01 et 4'085'210-02. Dans cette mesure, le recours est recevable formelle-ment. Il ne l'est toutefois que s'agissant de celui de V.\_\_\_\_\_, seul concerné par la poursuite n° 4'085'210-01, objet de la présente procédure.

En revanche, les pièces produites à l'appui du recours et qui n'ont pas été soumises au premier juge avant ou au cours de l'audience de mainlevée sont irrecevables et ne peuvent 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)** 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 (art. 82 al. 1 LP). Constitue une reconnaissance de dette l'acte authentique ou sous seing privé signé par le poursuivi, ou son représentant, d'où ressort sa volonté de payer au poursuivant, sans réserve ni condition, une somme d'argent déterminée, ou aisément déterminable, et échue (ATF 130 III 87, JT 2004 II 118; ATF

122 III 125, JT 1998 II 82; 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 ainsi en principe 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, La mainlevée d'opposition, §§ 74 et 75; Gilliéron, op. cit., nn. 49 et 50 ad art. 82 LP).

La conclusion d'un bail à loyer est valable sans forme, sous réserve toutefois 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 en édictant la loi du 7 mars 1993 sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire (ci-après : LFOCL; RSV 221.315) qui prévoit, à son art. 1, que, tant que dure la pénurie, le bailleur d'habitations sises dans le Canton de Vaud doit faire usage, à l'occasion de la conclusion d'un nouveau bail, de la formule officielle prévue par l'art. 270 al. 2 CO. L'usage de cette formule est donc obligatoire à la conclusion de chaque nouveau bail, et non au seul changement de locataire. L'art. 2 LFOCL indique les mentions qui doivent figurer sur la formule officielle et l'art. 4 LFOCL précise qu'il y a pénurie lorsque le taux de logements vacants offerts en location, établi pour l'ensemble du canton est inférieur à 1,5 % du parc locatif. Un arrêté du Conseil d'Etat du 9 juillet 2001 (ALFOCL-RSV 221.315.1), entré en vigueur le 1<sup>er</sup> août 2001, a rendu obligatoire la formule officielle au changement de locataire en constatant que le taux de logements vacants était de 1,1 %.

Lorsque l'usage de la formule est obligatoire, le contrat de bail ne vaut titre de mainlevée que si cette formule est également produite (CPF, 29 juin 2006/314)

Le juge de la mainlevée doit vérifier d'office qu'il y a identité entre le poursuivi et le débiteur, la reconnaissance de dette ne justifiant la mainlevée que contre celui que le titre désigne comme débiteur (Panchaud/Caprez, op. cit., §§ 20 et 156 n. 24; Gilliéron, op. cit., n. 74 ad art. 82 LP; CPF, 16 août 2007/278). En matière de bail à loyer, lorsqu'il y a plusieurs locataires, ils sont en général solidaires (Lachat, Le bail à loyer, éd. 2008, p. 72), même si la solidarité ne se présume pas (Lachat, Commentaire romand, no 18 ad art. 253 CO). Le contrat de bail produit mentionne expressément la solidarité puisqu'il est conclu entre la poursuivante et «V. \_\_\_\_\_ et Z. \_\_\_\_\_, conjointement et solidairement responsables entre eux ». Selon l'art. 144 al. 2 CO, les débiteurs solidaires sont tous tenus jusqu'à l'extinction totale de la dette. Tant que le créancier n'est pas pleinement désintéressé, il est libre, dans les rapports externes, de rechercher à son choix chaque débiteur pour la totalité de sa prestation (art. 144 al. 1 CO).

Le juge prononce la mainlevée si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 al. 2 LP). Le poursuivi peut soulever et rendre vraisemblables tous moyens libératoires pris de l'existence ou de l'exigibilité de la prétention déduite en poursuite (Gilliéron, op. cit., n. 81 ad art. 82 LP). Les moyens de preuve propres à libérer le poursuivi sont les documents remis au juge de la mainlevée et pouvant établir un moyen libératoire pertinent (Panchaud/Caprez, op. cit., § 28).

**b)** En l'espèce, le contrat de bail produit, signé par le poursuivi, constitue indiscutablement un titre de mainlevée au sens de l'art. 82 LP. Il ressort en effet des pièces produites par la poursuivante que le bailleur a fait usage, lors de la conclusion du bail, de la formule officielle de notification du loyer initial prescrite par l'art. 270 al. 2 CO. Le loyer stipulé par ce contrat est de 3'480 fr. par mois. La poursuite porte sur les

loyers afférents aux mois de décembre 2006 et janvier à mars 2007. La poursuivante est donc bien au bénéfice d'une reconnaissance de dette pour les montants pour lesquels la mainlevée a été accordée par le premier juge, sous déduction des sommes qu'elle reconnaît elle-même avoir touchées.

**c)** Le recourant fait valoir que « cette affaire a déjà été jugée par le tribunal cantonal le 15 novembre 2007 » et qu'elle ne peut faire l'objet d'une nouvelle décision.

Le poursuivant a la possibilité de déposer, sous réserve de la péremption de la poursuite, une nouvelle requête de mainlevée de l'opposition auprès du juge de la mainlevée, à condition de produire des pièces nouvelles qui n'avaient pas été produites lorsque le juge a statué la première fois (Panchaud/Caprez, op. cit. , § 40 n. 6 ; CPF, 15 juin 2006/267).

La poursuivante a fait usage de cette faculté. Elle a déposé, dans le délai de péremption d'une année à compter de la notification du commandement de payer prévue à l'art. 88 al. 2 LP, une seconde requête de mainlevée en se fondant sur une pièce nouvelle, à savoir la formule officielle de « notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail », laquelle n'avait pas été produite lorsque le juge a statué la première fois. C'est donc à juste titre que le juge a statué sur la nouvelle requête de la poursuivante.

Le moyen tiré de l'autorité de chose jugée est ainsi mal fondé.

**d)** A l'appui de son recours, le poursuivi fait également valoir que selon la convention de sortie signée par les parties, les loyers dus représentent 12'180 fr., et non 13'920 fr., et que les loyers en souffrance seraient ceux du 1<sup>er</sup> janvier au 15 avril 2007 (trois mois et demi) et non du 1<sup>er</sup> décembre 2006 au 31 mars 2007.

Il ressort des pièces du dossier que les deux versements de 3'480 fr. chacun ont été effectués par les locataires les 21 mars et 3 avril 2007, soit antérieurement à l'établissement de la convention de sortie datée du 12 avril 2007. Cette convention doit tenir compte des versements déjà intervenus au moment de sa signature. Ainsi, si l'on se fondait sur cette pièce pour la détermination des loyers dus, le montant de ceux-ci serait supérieur à ce qu'a retenu le juge de paix.

Cette convention ne permet donc pas au poursuivi de rendre vrai-semblable sa libération, même partielle.

**e)** Le premier juge a encore déduit des loyers dus un montant de 4'290 francs, correspondant à la différence entre le montant de la garantie de loyer et les différentes sommes dues par le recourant selon la convention de sortie. Le versement de la garantie locative ne ressort pas des pièces produites en première instance. En l'absence d'un recours joint, la cour de céans ne peut toutefois examiner si la déduction précitée était justifiée.

**III.** Dans ces conditions, c'est à bon droit que le premier juge a prononcé la mainlevée pour le montant des loyers impayés, sous déduction des versements effectués. Le recours doit donc être rejeté et le prononcé entrepris maintenu.

Les frais d'arrêt du recourant sont fixés à 315 francs. Obtenant gain cause, l'intimée a droit à des dépens de deuxième instance d'un montant de 100 francs.

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 rejeté.
- II. Le prononcé entrepris est maintenu.
- III. Les frais d'arrêt du recourant V. \_\_\_\_\_ sont fixés à 315 fr.  
(trois cent quinze francs).
- IV. Le recourant doit payer à l'intimée M. \_\_\_\_\_ la somme de 100  
fr. (cent francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

**Du 13 novembre 2008**

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

La greffière :

**Du 12 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 :

- M. V. \_\_\_\_\_,
- M. Alain Vuffray, 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 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 :

ejo