

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 19 mai 2009

Présidence de M. MULLER, président
Juges : Mme Carlsson et M. Hack
Greffier : Mme Joye

Art. 82 LP ; 465 CPC

Vu le recours formé le 14 janvier 2009 par **R._____ Sàrl**, à Vevey, contre le prononcé rendu le 15 septembre 2008 par le Juge de paix du district de Lausanne, à la suite de l'audience du 28 août 2008, prononçant la mainlevée provisoire, à concurrence de 15'000 fr. sans intérêt, sous déduction de 4'500 fr. valeur au 8 avril 2008 et de 4'500 fr. valeur au 8 mai 2008, de l'opposition formée par la recourante au commandement de payer notifié le 2 avril 2008, à la réquisition d'**W._____**, à Lutry, dans la poursuite n° 1'253'966 de l'Office des poursuites de Lausanne-Est, portant sur la somme de 15'000 fr. sans intérêt, indiquant comme cause de l'obligation : « 5 loyers manquants au 31 mars 2008.»,

vu les pièces du dossier ;

attendu que les motifs du prononcé entrepris ont été envoyés pour notification aux parties le 24 décembre 2008, soit durant les fêtes de Noël (art. 56 ch. 2 LP),

que la notification n'a déployé ses effets qu'à partir du premier jour utile suivant la fin des fêtes (JT 1995 II 31 et réf. cit.), en l'occurrence le 3 janvier 2009, le 2 janvier étant un jour légalement férié (art. 73 al. 1 LVLP),

que le délai de recours n'a commencé à courir que le lendemain (JT 1995 II 31 précité), de sorte que le recours, déposé le 14 janvier 2009 par R. _____ Sàrl, a été formé en temps utile (art. 57 al. 1 LVLP),

que le recours tend à la réforme du prononcé entrepris (art. 461 ss CPC applicables par le renvoi de l'art. 58 al. 1 LVLP), de sorte qu'il est recevable formellement ;

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

- un bail à loyer pour locaux commerciaux signé le 23 janvier 2003, selon lequel le bailleur, représenté par W. _____, a loué à R. _____ Sàrl une surface commerciale sise à la rue [...] à Pully, pour un loyer mensuel de 3'000 fr. payable par mois d'avance, pour la période du 1^{er} février 2003 au 31 janvier 2008, renouvelable pour cinq ans, sauf avis de résiliation donné au moins une année à l'avance par l'une ou l'autre des parties pour la prochaine échéance,

- une copie d'un courrier recommandé du 26 janvier 2007 par lequel la société poursuivie a informé la poursuivante qu'elle résiliait le bail pour le 31 janvier 2008,
- une copie d'un courrier du 16 novembre 2007 dans lequel la poursuivie indique à la poursuivante : « je vous confirme notre accord pour continuer avec les locaux sis rue [...] à Pully »,
- un courrier du 17 mars 2008 dans lequel la poursuivante réclame à la société poursuivie un montant de 15'000 fr. « pour 5 loyers non payés (y compris celui du mois de mars) »,
- une copie d'un courrier du 28 avril 2008 dans lequel la poursuivante demande à la poursuivie de s'acquitter d'un montant de 16'500 fr. au titre des loyers dus et de lui confirmer son départ des locaux au 31 mai 2008,

que la société poursuivie a, quant à elle, produit notamment des avis de virement bancaire, indiquant qu'elle a versé en faveur de la poursuivante les montants suivants :

- 3'000 fr. le 5 janvier 2007,
- 3'000 fr. le 21 février 2007,
- 3'000 fr. le 2 avril 2007,
- 3'000 fr. le 4 mai 2007,
- 3'000 fr. le 26 juin 2007,
- 3'000 fr. le 15 octobre 2007,
- 3'000 fr. le 13 novembre 2007,
- 3'000 fr. le 7 décembre 2007,
- 3'000 fr. le 5 février 2008,
- 3'000 fr. le 25 février 2008,
- 4'500 fr. le 8 avril 2008,
- 4'500 fr. le 8 mai 2008,

qu'elle a également produit une copie d'un courrier qu'elle a adressé à la poursuivante le 7 avril 2008, dans lequel elle déclare que le bail a pris fin au 31 janvier 2008 et réclame à W. _____ le remboursement d'un montant

de 12'500 fr. correspondant à « la remise en état notamment pour l'électricité »,

que le premier juge a considéré, en substance, que le contrat de bail produit valait titre de mainlevée au sens de l'art. 82 LP pour les cinq mois de loyers réclamés, sous déduction des deux acomptes de 4'500 fr. versés les 8 avril et 8 mai 2008 par la poursuivie, et que celle-ci n'avait pas démontré sa libération, en particulier que le bail avait pris fin au 31 janvier 2008 ;

considérant que 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),

que 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),

qu'un 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, La mainlevée d'opposition, §§ 74 et 75; Gilliéron, op. cit., nn. 49 et 50 ad art. 82 LP),

qu'une formule de notification du loyer initial n'est pas nécessaire si l'objet loué n'est pas destiné au logement (art. 270 al. 2 CO) ;

considérant que le juge prononce la mainlevée si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 al. 2 LP),

que 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), par exemple que sa dette est éteinte par compensation (Panchaud et Caprez, op. cit., § 36),

que 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) ;

considérant qu'en l'espèce, le contrat de bail produit, signé par la partie poursuivie, constitue un titre de mainlevée au sens de l'art. 82 LP,

que, certes, ce contrat a été résilié par la locataire poursuivie par lettre du 26 janvier 2007, pour le 31 janvier 2008,

que, toutefois, par courrier du 16 novembre 2007 adressée à la baille-resse, la poursuivie a confirmé qu'elle souhaitait «continuer avec les locaux sis rue [...] à Pully »,

qu'elle a ainsi renoncé à la résiliation du bail ou offert de reconduire le contrat, ce que la baille-resse a accepté, en tous les cas jusqu'au 31 mai 2008, au vu de sa lettre du 28 avril 2008,

que la poursuivante réclame « 5 loyers manquants au 31 mars 2008»,

qu'il ressort des pièces figurant au dossier qu'entre le mois de janvier 2007 et mars 2008, la poursuivie a effectué dix versements de 3'000 fr. en faveur de la baille-resse sur les quinze loyers exigibles,

que cinq mois de loyers n'ont donc pas été acquittés sur cette période,

que la poursuivie n'a pas établi sa libération, en particulier, que le bail aurait pris fin le 31 janvier 2008,

que sa lettre du 7 avril 2008, dans laquelle elle réclame 12'500 fr. à la bailleresse, est insuffisante pour rendre vraisemblable l'existence d'une créance susceptible d'éteindre sa dette par compensation,

que dans ces circonstances, c'est à juste titre que le premier juge a prononcé la mainlevée pour les loyers réclamés, sous déduction des montants versés par la poursuivie les 8 avril et 8 mai 2008,

que le recours doit donc être rejeté en application de l'art. 465 al. 1 CPC et le prononcé entrepris maintenu ;

considérant que les frais du présent arrêt doivent être mis à la charge de la recourante.

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 de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 360 fr. (trois cent soixante francs).

IV. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 19 mai 2009

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 :

- M. Jean-Daniel Nicaty, agent d'affaires breveté (pour R. _____ Sàrl)
- Mme W. _____.

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 :

- M. le Juge de paix du district de Lausanne.

La greffière :