

**COUR DES POURSUITES ET FAILLITES**

---

---

Séance du 11 décembre 2008

---

Présidence de M. BOSSHARD, président  
Juges : Mme Carlsson et M. Muller  
Greffier : Mme Nüssli

\*\*\*\*\*

**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 **K.**\_\_\_\_\_, à [...], contre le prononcé rendu le 14 août 2008, à la suite de l'audience du 7 août 2008, par le Juge de paix du district de Lavaux, dans la cause opposant le recourant à **A.**\_\_\_\_\_ **SA**, à [...].

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

**En fait :**

1. A.\_\_\_\_\_ SA est une société anonyme dont le siège est à [...]. Elle a pour administrateur président C.\_\_\_\_\_, pour administrateur secrétaire (depuis le 29 juin 2005) A.\_\_\_\_\_ et pour administratrice N.\_\_\_\_\_, tous avec signature collective à deux.

Le 12 octobre 1996, un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux a été signé par C.\_\_\_\_\_ et K.\_\_\_\_\_ portant sur la location de bureaux, "comprenant le premier étage entier de la partie nord de l'immeuble", sis route [...], pour la période du 1<sup>er</sup> décembre 1996 au 31 octobre 2001, renouvelable de plein droit aux mêmes conditions de cinq ans en cinq ans sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre des parties, par lettre chargée et consignée à un office postal au moins une année à l'avance. Le loyer était fixé à 2'530 fr. par mois, incluant un acompte de chauffage et eau chaude de 80 fr. et la location de quatre places de parc extérieures, par 200 francs. Le bail n'indique en première page aucun nom à côté de la rubrique "Bailleur", mais le nom et l'adresse de K.\_\_\_\_\_ sont inscrits sous la mention "représenté par". Sous la rubrique "locataire", le contrat mentionne "Monsieur C.\_\_\_\_\_, p.ad. A.\_\_\_\_\_ SA, Rue [...] [...]".

Le contrat est signé par K.\_\_\_\_\_ sous la mention "Le bailleur/gérant" et, d'autre part, sous la mention "Le locataire", par C.\_\_\_\_\_ et N.\_\_\_\_\_ au-dessus du timbre humide de A.\_\_\_\_\_ SA.

Dans une lettre adressée le 15 décembre 2004 à " C.\_\_\_\_\_, p.ad. A.\_\_\_\_\_ SA", K.\_\_\_\_\_, se référant à une sous-location des locaux, a écrit qu'il le considérait comme seul et unique responsable de toutes les obligations découlant du bail.

Par courrier du 7 octobre 2005, A.\_\_\_\_\_ SA, sous la signature de deux de ses administrateurs, a rappelé sa volonté de ne pas renouveler le bail, qui devait ainsi prendre fin au 31 octobre 2006.

Le 11 août 2006, K. \_\_\_\_\_ a écrit à M. \_\_\_\_\_ notamment ce qui suit :

",,, vous m'avez fait part de votre intérêt éventuel à reprendre le bail de M. C. \_\_\_\_\_ que vous avez en sous-location jusqu'au 31 octobre 2006".

Dans une lettre du 20 novembre 2006, adressée à C. \_\_\_\_\_, sans aucune mention de la société A. \_\_\_\_\_ SA, K. \_\_\_\_\_, dont l'en-tête indique "Ingénieur civil diplômé, Gestion d'immeubles", constate qu'au 31 octobre 2006, dix-neuf mois de loyer sont restés impayés, précisant en particulier :

"Il vous appartient, en votre qualité de locataire de me verser ces loyers.."

Dans sa réponse du 7 décembre 2006, C. \_\_\_\_\_ signant seul sous la mention A. \_\_\_\_\_ SA a écrit en particulier à K. \_\_\_\_\_ :

"Il est évident que si vous nous aviez informé du non paiement du loyer il y a quelques mois, A. \_\_\_\_\_ SA aurait immédiatement pris les mesures qui s'imposaient".

Le 9 mai 2007, le conseil de K. \_\_\_\_\_ a écrit à celui d'A. \_\_\_\_\_ SA que quatorze mensualités étaient encore dues.

**2.** A la requête de K. \_\_\_\_\_, l'Office des poursuites et faillites de Lavaux a notifié le 15 juin 2007 à A. \_\_\_\_\_ SA, M. C. \_\_\_\_\_, adm. prés. un commandement de payer portant sur la somme de 35'420 fr., plus intérêt à 5 % l'an dès le 31 mars 2006, la cause de l'obligation invoquée étant "Bail pour locaux commerciaux sis à la Place du [...], à [...]. Arriérés de loyers".

La poursuivie a formé opposition totale.

Par acte déposé le 11 juin 2008, le poursuivant, a requis, avec suite de frais et dépens, la mainlevée provisoire de l'opposition.

Dans son procédé écrit du 5 août 2008, la poursuivie a conclu, avec dépens, au rejet de la requête de mainlevée.

Par prononcé du 14 août 2008, le Juge de paix du district de Lavaux a rejeté la requête de mainlevée (I), arrêté à 360 fr. les frais de justice à la charge du poursuivant (II) et dit que celui-ci devait payer à la poursuivie la somme de 400 fr. à titre de dépens (III).

Le prononcé motivé a été adressé pour notification aux parties le 21 août 2008.

Le premier juge a considéré en substance que l'identité des parties au contrat valant reconnaissance de dette n'était pas identique à celle des parties à la procédure de poursuite et de mainlevée.

**3.** Par acte du 29 août 2008, K. \_\_\_\_\_ a recouru contre ce prononcé, concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme dans le sens de la levée de l'opposition au commandement de payer.

Le recourant a confirmé ses conclusions et développé ses moyens dans son mémoire ampliatif du 3 octobre 2008.

Dans son mémoire du 3 novembre 2008, l'intimée a conclu, avec dépens, au rejet du recours.

**En droit :**

**I.** Le recours, déposé en temps utile (art. 57 al. 1 LVLP, loi d'application dans le canton de Vaud de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 18 mai 1955, RSV 280.05), comporte des conclusions valablement formulées. Il est recevable formellement (art. 461 ss CPC, Code de procédure civile du canton de Vaud du 14 décembre 1966; CPC, RSV 270.11, applicables par le renvoi de l'art. 58 al. 1er LVLP).

**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, que le juge prononce si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 LP, loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889, RS 281.1). Le juge de la mainlevée ne statue pas sur l'existence de la créance, mais sur l'existence d'un titre exécutoire qui permet la continuation de la poursuite (ATF 132 III 140, consid. 4.1.1, rés. in JT 2006 II 187).

Constitue une reconnaissance de dette l'acte sous seing privé d'où résulte la volonté du poursuivi de payer au poursuivant, sans réserve ni condition, une somme déterminée et échue (Panchaud/Caprez, La mainlevée d'opposition, § 1). Une reconnaissance de dette peut aussi résulter du rapprochement de plusieurs pièces (Panchaud/Caprez, op. cit., § 6).

Le contrat signé de bail à loyer constitue une reconnaissance de dette dans la poursuite du bailleur contre le locataire pour le loyer échu, pour autant que le bailleur ait mis la chose louée à la disposition de ce dernier (Panchaud/Caprez, op. cit. §§ 74-75; Gilliéron, Commentaire de la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite, nn. 49-50 ad art. 82 LP).

Le juge de la mainlevée doit examiner d'office, sur la base des pièces produites, outre l'existence matérielle d'une reconnaissance de dette, trois identités, à savoir celle du poursuivant et du créancier désigné

dans le titre, celle de la prétention déduite en poursuite et de la dette reconnue, et celle du poursuivi et du débiteur désigné dans le titre (Schmidt, Commentaire romand, n. 17 ad art. 84 LP; Gilliéron, op. cit., nn. 73 et 74 ad art. 82 LP).

**b)** En l'espèce, le contrat de bail mentionne dans son en-tête, sous la rubrique locataire : " C.\_\_\_\_\_, p. ad. A.\_\_\_\_\_ SA". Le bail est toutefois signé par deux personnes habilitées à engager la société par leur signature collective au-dessus du timbre humide de A.\_\_\_\_\_ SA.

Ce dernier élément semble indiquer que c'est bien la société intimée, et non C.\_\_\_\_\_ personnellement, qui s'est engagée par le contrat de bail et qui est donc débitrice des loyers dus durant la période de location, ce que viennent confirmer les courriers du 7 octobre 2005 et du 7 décembre 2006, encore que ce dernier ne soit signé que par C.\_\_\_\_\_, qui ne dispose pas de la signature individuelle. Toutefois, les courriers adressés les 15 décembre 2004 et 20 novembre 2006 par le recourant à C.\_\_\_\_\_, comme la lettre écrite à M.\_\_\_\_\_ le 11 août 2006 paraissent plutôt démontrer que le contrat de bail liait C.\_\_\_\_\_ personnellement et non l'intimée. Il semble donc que l'identité du débiteur des obligations résultant du contrat de bail ne soit pas clairement établie. La question peut toutefois rester indécise dès lors que, comme on va le voir, la qualité de créancier du recourant ne ressort pas des pièces produites.

**c)** La mainlevée ne peut être octroyée en faveur d'un bailleur dont le nom n'a pas été mentionné sur le contrat de bail au moment de sa signature qu'à condition que le contrat ait été ultérieurement complété sur ce point avec l'accord, même tacite, du locataire (JT 1974 II 94; Panchaud/Caprez, op. cit., § 74, n° 10). Si cette condition n'est pas remplie, le poursuivant ne rapporte pas la preuve de sa qualité de titulaire de la créance en poursuite (CPF, 2 février 2006/27; CPF, 2 février 2006/23; CPF, 23 septembre 1999/431).

En l'espèce, le recourant est désigné dans le contrat de bail en qualité de représentant du bailleur; il a apposé sa signature au pied du contrat sous la rubrique : "Le bailleur/gérant", sans que le contrat ne permette de déterminer s'il est seulement gérant ou également bailleur. Les autres pièces produites ne permettent pas davantage d'affirmer que le poursuivant serait le bailleur, puisque son papier à en-tête indique : " K.\_\_\_\_\_, Ingénieur civil diplômé Gestion d'immeubles". Il n'est donc pas possible d'affirmer que le poursuivant a la qualité de bailleur. La condition de l'identité entre la personne du créancier et celle du poursuivant n'est ainsi pas réalisée.

Il est vrai que dans les déterminations qu'elle a déposées en première instance, la poursuivie a allégué avoir "conclu avec le poursuivant, M. K.\_\_\_\_\_, un contrat de bail à loyer commercial portant sur les bureaux sis à la route du [...] à [...] en date du 12 octobre 1996". Dans la mesure où la poursuivie a conclu à libération, cette affirmation ne suffit toutefois pas à remédier à l'absence de précision dans la désignation des parties au contrat de bail - et en particulier du bailleur - sur cet acte ainsi que sur les autres pièces produites. En tout état de cause, il appartient au juge de la mainlevée de s'assurer d'office de l'existence d'un titre exécutoire et de l'identité entre le créancier et le poursuivant.

Le rejet de la mainlevée peut certes apparaître rigoureux pour le recourant. Il faut toutefois rappeler que la procédure de mainlevée est une procédure formaliste dans laquelle le juge statue *prima facie*, sur la seule base des pièces produites devant lui. Le recourant conserve la possibilité d'agir par la voie de l'action en reconnaissance de dette devant le juge civil ordinaire (art. 79 LP), lequel pourra administrer d'autres modes de preuve tels que le témoignage ou l'expertise.

**III.** En définitive, le recours doit être rejeté et le prononcé entrepris confirmé.

Les frais d'arrêt du recourant sont fixés à 570 francs. Il devra en outre payer à l'intimée la somme de 500 fr. à titre de dépens de deuxième instance.

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 K. \_\_\_\_\_ sont fixés à 570 fr. (cinq cent septante francs).

**IV.** Le recourant doit payer à l'intimée A. \_\_\_\_\_ SA la somme de 500 fr. (cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

**V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

**Du 11 décembre 2008**

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

La greffière :

Du 25 mars 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 François Magnin, avocat (K. \_\_\_\_\_),
- Me Alain Brogli, avocat (pour A. \_\_\_\_\_ SA).

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 Lavaux.

La greffière :