

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 17 décembre 2009

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

Art. 82 LP ; 465 CPC

Vu le recours formé le 7 août 2009 par **A.E.**_____, à Le Vaud, contre le prononcé rendu le 22 juin 2009 par le Juge de paix du district de Nyon, à la suite de l'audience du 18 juin 2009, prononçant la mainlevée provisoire, à concurrence de 1'744 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1er mars 2008, de l'opposition formée par le recourant au commandement de payer notifié le 11 décembre 2008, à la réquisition de la **Q.**_____, à Genève, dans la poursuite n° 4'128'721 de l'Office des poursuites et faillites de Nyon-Rolle, portant sur les sommes de 1'744 fr. avec intérêt à 5 % dès le 1er mars 2008 (1), de 427 fr. 20 (2) et de 200 fr. (3), indiquant comme cause de l'obligation :

« 1) En qualité d'héritier légal de Feu M. B.E. _____, loyer arriéré du 1er février au 31 mars 2008 (2x Fr. 872.-), concernant [...] à Genève, l'appartement de 2,5 pièces au 3ème étage. 2) Décompte de chauffage 2007/2008 à prédite adresse. 3) Indemnité 106 CO. Tous plus amples droits expressément réservés. Tous autres droits à l'égard de C.E. _____, [...] à Echandens réservés.»,

vu les pièces du dossier ;

attendu que les motifs du prononcé entrepris ont été envoyés pour notification aux parties le 28 juillet 2009,

que A.E. _____ a recouru par acte déposé le 7 août 2009, soit en temps utile (art. 57 al. 1 LVLP),

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

qu'en revanche, la pièce nouvelle produite en deuxième instance, dans la mesure où elle ne figure pas au dossier de première instance, est irrecevable en vertu de l'art. 58 al. 3 LVLP et doit être écartée ;

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

- une copie d'un contrat de bail à loyer pour habitation conclu le 12 mars 2003 entre la Fondation [...], représentée par [...] SA, en qualité de bailleuse, et B.E. _____, en qualité de locataire, portant sur la location d'un appartement de 2 pièces 1/2, à Thônex, pour un loyer mensuel de 872 fr., plus 75 fr. de provisions chauffage, renouvelable d'année en année, sauf dénonciation par l'une ou l'autre partie trois mois à l'avance,

- les conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève,
- une formule de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail, également du 12 mars 2003,
- un extrait du registre foncier de Thônex d'où il ressort que la Q. _____ est la propriétaire de l'immeuble en cause depuis le 5 octobre 2006, ce dont le locataire a été informé par lettre recommandée du 27 novembre 2006,
- copie de la lettre recommandée du 29 décembre 2007 par laquelle C.E. _____ et A.E. _____ ont résilié, en qualité d'héritiers, pour le 1^{er} janvier 2008, le contrat de bail de leur père, B.E. _____, décédé le 28 décembre 2007,
- copie d'un courrier du 17 janvier 2008 par lequel la régie [...] SA a informé C.E. _____ et A.E. _____ qu'elle pourra « accepter la résiliation du bail moyennant un préavis d'un mois pour la fin d'un mois (art. 2 des clauses particulières) dès réception d'un certificat d'héritier ainsi que de l'acte de décès de Monsieur B.E. _____ », ,
- copie d'un fax du 25 février 2008 en annexe duquel A.E. _____ a adressé à la régie les documents demandés,
- copie de la lettre du 6 mars 2008 par laquelle [...] SA a informé C.E. _____ et A.E. _____ qu'ils étaient libérés de leurs obligations contractuelles au 31 mars 2008,
- copie de diverses lettres de rappel que la régie a adressées à C.E. _____ et A.E. _____, en paiement des loyers des mois de février et mars 2008, par 1'894 fr. (2 x 947 fr.),
- une attestation, datée du 17 novembre 2008, émanant de la Justice de paix de Genève d'où il ressort que B.E. _____, décédé le 28 décembre 2007, a laissé comme héritiers légaux ses deux enfants C.E. _____ et A.E. _____;

attendu que le premier juge a considéré, en bref, que le contrat de bail produit valait reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 LP pour les loyers des mois de février et mars 2008 et que le poursuivi n'avait pas rendu vraisemblable sa libération ;

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

que 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),

que pour valoir titre de mainlevée provisoire, le contrat de bail pour habitation doit être accompagné de la formule officielle prescrite par l'art. 270 al. 2 CO (Hack, Formalisme et durée : quelques développements récents en droit du bail, in JT 2007 II 4 ss, p. 5), obligatoire dans le canton de Genève (Lachat, Le bail à loyer, éd. 2008, p. 395),

qu'outre l'existence matérielle d'une reconnaissance de dette, le juge de la mainlevée doit notamment examiner s'il y a identité entre la

personne du poursuivant et celle du créancier désigné dans le titre et entre la personne du poursuivi et celle du débiteur désigné dans le titre (Gilliéron, op.cit., nn. 73 et 74 ad art. 82 LP) ;

considérant qu'en l'espèce, le contrat de bail produit, accompagné de la formule officielle prescrite par l'art. 270 al. 2 CO, constitue un titre de mainlevée au sens de l'art. 82 LP,

qu'il a été passé entre la Fondation [...], représentée par [...] SA, et B.E. _____,

qu'il ressort des pièces du dossier que la poursuivante est devenue propriétaire de l'immeuble en cause, de sorte qu'elle a, en application de l'art. 261 al. 1 CO, succédé au bailleur précédent,

qu'il y a ainsi identité entre la partie bailleuse et la partie poursuivante,

que le poursuivi a produit une attestation de la justice de paix qui établit qu'il est l'héritier de B.E. _____, décédé le 28 décembre 2007,

que le décès du locataire ne met pas fin au contrat, le bail passant aux héritiers, qui assument les droits et obligations du défunt selon l'art. 560 CC (Lachat, op. cit., p. 715),

qu'il en résulte que l'identité entre la personne poursuivie et celle débitrice des obligations liées au contrat de bail est également réalisée ;

considérant que le poursuivi soutient qu'« il ressort clairement des clauses particulières annexé au bail qu'il n'est pas nécessaire de résilier le bail en cas de décès, ce dernier prends fin automatiquement un

mois dès la fin d'un mois suivant le décès », si bien que les loyers réclamés pour les mois de février et mars 2008 ne seraient pas dus,

que les clauses particulières auxquelles il se réfère ne figurent toutefois pas au dossier de première instance,

que les conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève, produites en annexe au bail, prévoient qu'« en cas de décès du locataire, ses héritiers peuvent résilier le bail moyennant un préavis donné par écrit trois mois à l'avance pour la fin d'un mois et dans un délai maximum de 90 jours à compter du jour où le décès est parvenu à leur connaissance » (art. 19 al. 1),

qu'en l'espèce, C.E. _____ et A.E. _____ ont résilié le contrat de bail par lettre du 29 décembre 2007,

que le délai de résiliation de trois mois arrivait donc à échéance le 31 mars 2008,

que, sur la base des pièces produites en première instance, les loyers des mois de février et mars 2008 sont ainsi dus,

que le courrier du 17 janvier 2008, par lequel la régie a informé les prénommés qu'elle pourra « accepter la résiliation du bail moyennant un préavis d'un mois pour la fin d'un mois (art. 2 des clauses particulières) dès réception d'un certificat d'héritier ainsi que de l'acte de décès de Monsieur B.E. _____ », n'y change rien, dès lors que A.E. _____ a fourni ces documents à la régie le 25 février 2008, si bien que le délai indiqué arrivait à échéance également le 31 mars 2008, date pour laquelle la résiliation a été acceptée,

que le poursuivi n'a ainsi pas rendu vraisemblable sa libération ;

considérant que dans ces circonstances, c'est à juste titre que le premier juge a prononcé la mainlevée provisoire à concurrence du montant figurant sous chiffre 1) du commandement de payer, correspondant aux loyers des mois de février et mars 2008, soit 2 x 872 fr., aucune reconnaissance de dette ne figurant au dossier pour les autres montants réclamés,

que le recourant conserve la possibilité, s'il s'y estime fondé, de faire valoir ses moyens dans le cadre d'une action ordinaire, en libération de dette, devant le juge civil,

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

considérant que les frais de deuxième instance doivent être mis à la charge du recourant.

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 du recourant sont arrêtés à 270 fr. (deux cent septante francs).

IV. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 17 décembre 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. A.E. _____,
- M. Jean-Marc Decollogny, agent d'affaires breveté (pour Q. _____).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 1'744 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, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme le Juge de paix du district de Nyon.

La greffière :