

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Séance du 18 mars 2010

Présidence de M. MULLER, président
Juges : M. Bosshard et M. Vallat, juge suppléant
Greffier : M. Berthoud, greffier ad hoc

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 **Q._____ SA**, à Genève, contre le prononcé rendu le 7 août 2009, à la suite de l'audience du 30 juin 2009, par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause opposant la recourante à **S._____**, à Lausanne.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) Par contrat signé le 19 septembre 1985, « Monsieur T. _____ & succession W. _____ » ont donné à bail à S. _____ un appartement de quatre pièces sis [...] à Lausanne. Prévu pour commencer le 1^{er} novembre 1985 et se terminer le 1^{er} octobre 1986, le bail devait se renouveler de plein droit aux mêmes conditions pour une année et ainsi de suite d'année en année. Le loyer mensuel net, payable d'avance, était fixé à 940 fr., acompte de chauffage et d'eau chaude compris. Le contrat comporte une annotation manuscrite qui remplace, en qualité de bailleur, « Monsieur T. _____ & succession W. _____ » par M. L. _____.

Par avenant du 17 mai 1995, les obligations du locataire ont été reprises par S. _____ et B. _____ ensuite de leur mariage le 21 avril 1995. Par avenant du 27 janvier 2005, le bail a été repris par S. _____ seule, ensuite de son divorce; dans ce dernier avenant, le propriétaire de l'immeuble était désigné comme Z. _____ SA.

Par notification officielle de hausse de loyer du 12 mai 1992, le loyer a été porté à 1'125 fr. plus 140 fr. d'acompte dès le 1^{er} octobre 1992.

Par lettre du 2 février 2009, le conseil de la régie a mis la locataire en demeure de payer dans les trente jours les sommes de 2'530 fr. (loyers arriérés du 1^{er} janvier 2009 au 28 février 2009 à raison de 1'265 fr. par mois) et 303 fr. 60 (intérêts de retard et participation aux frais d'intervention).

b) Par commandement de payer notifié le 6 février 2009 dans le cadre de la poursuite n° 2'372'538 de l'Office des poursuites de Lausanne-Ouest, Q. _____ SA a requis de S. _____ le paiement des sommes de 1) 2'833 fr. 60 plus intérêt à 5 % l'an dès le 2 février 2009 et 2) 285 fr. sans intérêt, plus 70 fr. de frais de commandement de payer et 15 fr. 60 de

frais d'encaissement, indiquant comme cause de l'obligation : « 1) Montant dû selon mise en demeure du 2 février 2009, soit loyers arriérés des mois de janvier et février 2009 pour un appartement. 2) Frais 106 CO. Tous droits réservés. » La poursuivie a formé opposition partielle, en précisant ce qui suit : « un mois a été payé le 4.2.09 ».

Par requête du 3 mars 2009, la poursuivante a, par l'intermédiaire de son conseil, requis la mainlevée de l'opposition. Elle a notamment produit un extrait informatique du Registre foncier relatif au bien-fonds n. [...] de Lausanne, [...], indiquant comme propriétaire « Q._____ SA, Genève » depuis le 21 juin 2002, et un extrait de l'ancien registre foncier, relatif au même bien-fonds, indiquant comme propriétaires successifs : « W._____ et T._____, chacun pr. 1/2 (31.12.52); 2 enfants de W._____, cohéritiers pr. 1/2 (27.12.76); L._____ (24.12.85); A._____ (31.3.88); K._____ (11.5.89); M._____ SA (1.12.94). »

2. Par prononcé du 7 août 2009, le Juge de paix du district de Lausanne a rejeté la requête de mainlevée et mis les frais, par 150 fr., à la charge de la poursuivante. Il n'a pas alloué de dépens.

Par acte de son conseil du 12 août 2009, la poursuivante a requis la motivation du prononcé. Les motifs ont été expédiés le 26 octobre 2009. En bref, le premier juge a considéré que l'identité entre le créancier désigné par le contrat de bail et la poursuivante n'était pas établie.

Par acte du 27 octobre 2009, la poursuivante a recouru contre ce prononcé, concluant, avec suite de dépens de première et de deuxième instances, à sa réforme, l'opposition étant levée à hauteur de 2'530 fr, plus intérêt à 5 % l'an dès le 15 février 2009, sous déduction d'un acompte de 1'265 fr. valeur 4 février 2009.

La recourante a déposé en temps utile un mémoire ampliatif, dans lequel elle a confirmé sa conclusion.

L'intimée a déposé en temps utile un mémoire de réponse, concluant en substance au rejet du recours. Elle explique avoir apporté la preuve de son paiement à l'audience de première instance.

En droit :

I. La demande de motivation a été formée en temps utile (art. 54 al. 1 LVLP [loi du 18 mai 1955 d'application dans le Canton de Vaud de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite]; RSV 280.05). Le recours, déposé dans les dix jours dès réception du prononcé, en temps utile également, comporte des conclusions valablement formulées. Le recours est ainsi recevable à la forme (art. 57 al. 1 et 58 al. 1 LVLP, art. 461 ss CPC [Code de procédure civile du 14 décembre 1966]; RSV 270.11).

II. a) Selon l'art. 82 al. 1 LP (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite, RS 281.1), 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, JT 2004 II 118; ATF 122 III 125, JT 1998 II 82; Panchaud/Caprez, La mainlevée d'opposition, § 1; Gilliéron, Commentaire de la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 29 ad art. 82 LP). Pour qu'un écrit public, authentique ou privé ou qu'un ensemble d'écrits vaille reconnaissance de

dette, il doit en ressortir, sur la base d'un examen sommaire, que le poursuivi a assumé une obligation de payer ou de fournir des sûretés, donc une créance exigible, chiffrée et inconditionnelle, car si la reconnaissance de dette n'est pas pure et simple, le poursuivant, pour obtenir la mainlevée provisoire, doit rapporter la preuve littérale que les conditions ou réserves sont devenues sans objet (Gilliéron, op. cit., n. 40 ad art. 82 LP). Enfin, le titre produit pour valoir reconnaissance de dette ne justifie la mainlevée provisoire de l'opposition que si le montant de la prétention déduite en poursuite est chiffré de façon précise dans le titre lui-même ou dans un écrit annexé auquel la reconnaissance se rapporte; cette indication chiffrée doit permettre au juge de la mainlevée de statuer sans se livrer à des calculs compliqués et peu sûrs (Gilliéron, op. cit., n. 42 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, c'est-à-dire s'il a lui-même exécuté ou offert d'exécuter ses propres prestations en rapport d'échange (Panchaud/Caprez, op. cit., § 69; 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).

b) Le juge de la mainlevée doit examiner d'office, 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 (Gilliéron, op. cit., n. 73 et 74 ad art. 82 LP).

En l'espèce, le bail a été signé par S._____. L'identité de cette dernière avec la poursuivie et sa qualité de locataire est établie par les avenants des 17 mai 1995 (reprise du bail par S._____ et B._____

ensuite de leur mariage) et 27 janvier 2005 (transfert du bail au nom de S._____ ensuite de son divorce). La discussion porte, dès lors, essentiellement sur l'identité entre la poursuivante et la créancière.

La production de l'extrait du registre foncier permet d'établir que la requérante était propriétaire de l'immeuble au 21 septembre 2007 (date de l'extrait) et qu'elle l'est devenue le 21 juin 2002. Ces données bénéficient de la foi publique. Il s'ensuit qu'il n'y a pas lieu d'accorder une portée particulière à l'indication figurant dans l'avenant du 27 janvier 2005, selon laquelle l'immeuble aurait été propriété de Z._____ SA à cette date. Rien n'indique, par ailleurs, que la propriétaire actuelle n'ait pas acquis l'immeuble de M._____ SA, dernier propriétaire figurant, depuis 1994, au registre foncier avant l'informatisation de ce dernier, intervenue au début des années 2000. Une succession de ventes ininterrompue permet, pour les acquéreurs précédents, de remonter au dénommé L._____, figurant sur le contrat de bail initial. La vente ne rompant pas le bail (art. 261 al. 1 CO [Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220]), ces éléments établissent suffisamment l'identité entre la créancière et la poursuivante.

Enfin, en ce qui concerne le montant de la créance en poursuite, la recourante demande exclusivement la mainlevée à concurrence de 2'530 fr. (soit deux mois de loyer à 1'265 fr.) plus intérêt à 5% l'an dès le 15 février 2009, sous déduction d'un acompte de 1'265 fr. valeur au 4 février 2009.

La somme réclamée correspond au loyer convenu selon notification de hausse de loyer, sur formule officielle, du 12 mai 1992, soit 1'125 fr. de loyer plus 140 fr. d'acompte de chauffage.

d) La recourante réclame l'intérêt moratoire à 5% l'an à compter du 15 février 2009. Le commandement de payer, qui vaut mise en demeure, a été notifié le 6 février 2009. La prétention de la recourante est fondée. Il y a lieu de déduire de la somme en cause l'acompte de 1'265 fr. versé par l'intimée le 4 février 2009.

III. En définitive, le recours doit être admis, le prononcé attaqué étant réformé en ce sens que l'opposition est provisoirement levée à hauteur de 2'530 francs plus intérêt à 5 % dès le 15 février 2009, sous déduction de la somme de 1'265 fr. d'acompte, valeur au 4 février 2009.

L'opposition est maintenue pour le surplus.

Les frais de première instance de la poursuivante sont arrêtés à 150 francs. La poursuivie doit verser à la poursuivante la somme de 225 fr. à titre de dépens de première instance.

Les frais d'arrêt de la recourante sont fixés à 270 francs. L'intimée doit verser à la recourante 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 admis.

II. Le prononcé est réformé en ce sens que l'opposition formée par S._____ au commandement de payer n° 2'372'538 de l'Office des poursuites de Lausanne-Ouest, notifié à la réquisition de Q._____ SA, est provisoirement levée à concurrence de 2'530 francs (deux mille cinq cent trente francs), plus intérêt à 5 % l'an dès le 15 février 2009, sous

déduction de 1'265 fr. (mille deux cent soixante-cinq francs) d'acompte, valeur au 4 février 2009.

L'opposition est maintenue pour le surplus.

Les frais de première instance de la poursuivante sont arrêtés à 150 fr. (cent cinquante francs).

La poursuivie S._____ doit verser à la poursuivante Q._____ SA la somme de 225 fr. (deux cent vingt-cinq francs) à titre de dépens de première instance.

III. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 270 fr. (deux cent septante francs).

IV. L'intimée S._____ doit verser à la recourante Q._____ SA la somme de 500 fr. (cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 18 mars 2010

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

Le greffier :

Du 18 juin 2010

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. Daniel Schwab, agent d'affaires breveté (pour Q. _____ SA),
- Mme S. _____.

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 1'265 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des articles 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 articles 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 LTF).

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

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

Le greffier :