

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 22 avril 2010

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

Art. 82 LP ; 465 CPC

Vu le recours formé le 7 août 2009 par **V.**_____, à Prilly, contre le prononcé rendu le 5 août 2009 par le Juge de paix du district de Lausanne, à la suite de l'audience du 1^{er} juillet 2009, rejetant la requête de mainlevée de l'opposition formée par **T.**_____, à Cheseaux-sur-Lausanne, au commandement de payer notifié le 26 février 2009, à la réquisition de la recourante, dans la poursuite n° 5'020'230 de l'Office des poursuites de l'arrondissement de Lausanne-Ouest, portant sur la somme de 6'167 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 11 mai 2007, indiquant comme cause de l'obligation : « Loyer appartement 3 mois non payés + frais de réparation.»,

vu les pièces du dossier ;

attendu que le dispositif et les motifs du prononcé entrepris ont été envoyés pour notification aux parties respectivement les 5 août et 27 novembre 2009,

que V. _____ a recouru par acte déposé le 7 août 2009, soit en temps utile (art. 54 al. 3 et 57 al. 1 LVLP),

que le recours tend à la réforme du prononcé entrepris en ce sens que la mainlevée de l'opposition est accordée à hauteur du montant et de l'intérêt en poursuite 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 produite en deuxième instance, dans la mesure où il s'agit d'une pièce nouvelle ne figurant pas au dossier de première instance, est irrecevable en vertu de l'art. 58 al. 3 LVLP ;

attendu que la poursuivante fonde sa requête de mainlevée sur un contrat de bail, dont elle produit la première page, non signée, où elle apparaît comme bailleuse, représentée par [...], et le poursuivi comme locataire d'un appartement de 3,5 pièces sis route de [...], à Prilly, pour un loyer mensuel de 1'600 fr., charges et parking compris, le bail commençant le 1^{er} janvier 2006,

que le premier juge a considéré, en substance, que cette pièce, qui ne comporte pas la signature du poursuivi, ne constituait pas une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 LP, que la créance n'était pas suffisamment précise, les indications figurant au commandement de payer ne permettant pas de déterminer sur quelle période portent les loyers réclamés et, enfin, que la formule officielle prescrite à l'art. 270 al. 2 CO faisant défaut, la mainlevée ne pouvait être accordée ;

considérant que selon l'art. 82 al. 1 LP, 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,

que 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 c. 3.1, JT 2004 II 118 ; ATF 122 III 125 c. 2, JT 1998 II 82 ; Panchaud/Caprez, La mainlevée d'opposition, § 1 ; 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 une reconnaissance de dette pour le montant du loyer échue, 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),

que la conclusion d'un bail à loyer est en principe valable sans forme, sous réserve de l'art. 270 al. 2 CO,

qu'en vertu de cette 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,

que le canton de Vaud a fait usage de cette faculté,

que par la loi du 7 mars 1993 sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire (LFOCL ; RSV 221.315), il a précisé

ce que devait contenir la formule officielle et prévu qu'il y a pénurie lorsque le taux de logements vacants offerts, établi pour l'ensemble du canton, est inférieur à 1,5 %,

qu'un arrêté du Conseil d'Etat du 9 juillet 2001 (ALFOCL ; RSV 221.315.1), entré en vigueur le 1^{er} août 2001, a rendu obligatoire la formule officielle au changement de locataire,

que selon la jurisprudence, lorsque le bailleur ne fait pas usage, lors de la conclusion d'un bail, de la formule officielle prescrite par l'art. 270 al. 2 CO, cette omission entraîne la nullité partielle du contrat de bail, sous l'angle de la fixation du montant du loyer, ce qui doit être constaté d'office (TF 4C.428/2004 du 1^{er} avril 2005, c. 3.1 ; ATF 124 III 62 c. 2a, rés. in JT 1998 I 612 ; ATF 120 II 341 c. 5d, rés. in JT 1995 I 382),

qu'il appartient alors au juge du fond de déterminer le loyer initial en se fondant sur toutes les circonstances du cas (ATF 124 III 62 précité c. 2b),

qu'en revanche, il n'entre pas dans les compétences du juge de la mainlevée de procéder à une telle appréciation,

que la cour de céans a ainsi considéré que le contrat de bail ne vaut pas à lui seul titre de mainlevée lorsque l'usage de la formule officielle était nécessaire (CPF, 4 août 2008/367 ; CPF 3 avril 2008/130 ; CPF, 15 novembre 2007/422 ; CPF 22 mars 2007/167 ; CPF 29 juin 2006/314; Hack, Formalisme et durée : quelques développements récents en droit du bail, in JT 2007 II - supplément - 4, p. 5) ;

considérant qu'en l'espèce, le contrat de bail - dont seule la première page a été produite - n'est pas signé,

qu'aucune autre pièce du dossier ne porte la signature du poursuivi ni ne comporte l'engagement de celui-ci de payer à la poursuivante un quelconque montant,

qu'en outre, comme l'a relevé le premier juge, la créance n'est pas suffisamment déterminée, dès lors qu'on ignore pour quelle période les loyers sont réclamés,

qu'enfin, le contrat de bail sur lequel se fonde la recourante prenant effet le 1^{er} janvier 2006, donc postérieurement au 1^{er} août 2001, l'usage d'une formule officielle prescrite par l'art. 270 al. 2 CO était nécessaire,

qu'aucune formule ne figure au dossier,

que pour toutes ces raisons, la mainlevée ne saurait être prononcée,

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 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 405 fr. (quatre cent cinq francs).

IV. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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 :

- Mme V. _____,
- M. T. _____.

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 6'167 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 :

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

La greffière :