

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Séance du 18 février 2010

Présidence de M. MULLER, président
Juges : Mme Carlsson et M. Denys
Greffier : M. Berthoud Administrateur, 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 et faillites, s'occupe du recours exercé par **A.X.**_____, à Cossonay, contre le prononcé rendu le 8 septembre 2009, à la suite de l'audience du 3 septembre 2009, par le Juge de paix du district de Morges dans la cause opposant le recourant à **B.X.**_____, à Cossonay.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) Par contrat signé le 1^{er} mai 1995, B.X._____ a donné à bail à A.X._____ un appartement sis ch. [...] à Cossonay et comprenant une chambre à coucher, une salle de bain, un coin à manger, une cuisine agencée et un salon. Prévu pour commencer le 1^{er} mai 1995 et se terminer le 30 avril 1996, le bail devait se renouveler aux mêmes conditions d'année en année. Le loyer mensuel net, payable d'avance, était fixé à 900 fr., plus 100 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude.

L'immeuble sis ch. [...] à Cossonay a fait l'objet d'une gérance officielle par l'Office des poursuites de Cossonay sur réquisition de la Banque S._____. Par acte du 15 octobre 2008, l'Office des poursuites de Cossonay a informé B.X._____ et C.X._____ que les loyers et fermages arrivant à échéance seraient désormais encaissés par l'office, interdiction leur étant faite d'accepter des paiements ou des arrangements en relation avec ces loyers.

A.X._____ a payé le 30 décembre 2009 la somme de 1'000 fr. à l'Office des poursuites et faillites de Cossonay. Le bulletin de versement porte notamment la mention suivante « loyer janvier 2009 ».

b) Par commandement de payer notifié le 25 juin 2009 dans le cadre de la poursuite n° 5'085'648 de l'Office des poursuites de Cossonay, B.X._____, représenté par l'Office des poursuites et faillites de Cossonay, a requis de A.X._____ le paiement de la somme de 3'000 fr. plus intérêt à 7 % dès le 1^{er} avril 2009, plus 70 fr. de frais de commandement de payer et 15 fr. 60 de frais d'encaissement, indiquant comme cause de l'obligation : « Loyers arriérés du 1^{er} avril au 30 juin 2009 (3x fr. 1'000.00) concernant un appartement sis [...] à Cossonay. » Le poursuivi a formé opposition totale.

2. Par prononcé du 8 septembre 2009, le Juge de paix du district de Morges a provisoirement levé l'opposition à hauteur de 3'000 fr. plus intérêt à 7 % l'an dès le 1^{er} avril 2009. Il a mis les frais, par 150 fr., à la charge du poursuivant et alloué à ce dernier la somme de 300 fr. à titre de dépens.

Par acte du 18 septembre 2009, le poursuivi a requis la motivation du prononcé. Les motifs ont été expédiés le 21 octobre 2009. En bref, le premier juge a considéré que le contrat de bail valait titre à la mainlevée, le poursuivi n'ayant pas rendu vraisemblable sa libération.

Par acte du 31 octobre 2009, le poursuivi a recouru contre ce prononcé, concluant en substance au maintien de l'opposition.

Le recourant a déposé en temps utile un mémoire ampliatif, dans lequel il a confirmé sa conclusion.

Par l'intermédiaire de son conseil, l'intimé a déposé en temps utile un mémoire de réponse, concluant avec dépens de première et de deuxième instance au rejet du recours.

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).

En revanche, les pièces nouvelles produites en deuxième instance seulement sont irrecevables et doivent être écartées du dossier, l'art. 58 al. 3 LVLP interdisant, en matière de mainlevée d'opposition, la production de nouveaux moyens de preuve en procédure de recours.

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).

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 (Krauskopf, La mainlevée provisoire : quelques jurisprudences récentes, in JT 2008 II 23 ss, spéc. 35 in fine; Panchaud/Caprez, La mainlevée d'opposition, §§ 74 et 75; Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, nn. 49 et 50 ad art. 82 LP).

b) Le recourant invoque sa libération en soutenant que le bail a été résilié au 30 avril 2009 et que le loyer a été payé jusqu'à cette date, le loyer du mois de janvier par un versement à l'office - versement qui est établi par pièce et reconnu par l'intimé - et les loyers des mois de février à avril 2009 par compensation avec le montant de la garantie de loyer déposée auprès du bailleur.

En matière de mainlevée, la vraisemblance du moyen libératoire suffit à mettre en échec la requête de mainlevée provisoire (Gilliéron, op. cit., n. 82 ad art. 82 LP). Cela signifie que les faits pertinents doivent simplement être vraisemblables : le juge n'a pas à être persuadé

de l'existence des allégués de faits; il suffit que, sur la base d'éléments objectifs, il acquière l'impression d'une certaine vraisemblance de l'existence des faits pertinents, sans pour autant qu'il doive exclure la possibilité que les faits aient pu se dérouler autrement (ATF 132 III 140 c. 4.1.2, rés. in JT 2006 II 187 et les références citées).

Le recourant n'a pas établi en première instance que le bail a été résilié au 30 avril 2009. Dans son mémoire du 10 décembre 2009, il se prévaut d'une résiliation par le bailleur. Or, à supposer qu'une telle résiliation soit intervenue - ce qui n'est pas établi ni même rendu vraisemblable - elle serait inefficace, du fait de la gérance officielle instaurée sur l'immeuble qui abrite l'appartement loué au recourant. La gérance légale requise par la Banque S. _____ sur l'immeuble objet du bail a pour fondement l'art. 806 al. 1 CC (Code civil du 10 décembre 1097, RS 210) et les art. 91 ss ORFI (ordonnance du Tribunal fédéral du 23 avril 1920 sur la réalisation forcée des immeubles, RS 281.42). Elle peut être obtenue par le créancier dès l'ouverture de la poursuite en réalisation de gage immobilier. Si le créancier requiert l'extension de son gage aux loyers et fermages, l'office doit aviser les locataires et fermiers qu'ils doivent désormais s'acquitter du loyer en main de l'office, sous peine de s'exposer à payer deux fois. L'office avise en outre le propriétaire. La notification de l'avis au locataire entraîne le dessaisissement du propriétaire, qui ne peut désormais plus encaisser les loyers, ni résilier les baux ou en conclure de nouveaux. La gérance légale implique pour l'office la compétence et l'obligation de prendre toutes les mesures nécessaires à la sauvegarde et à l'encaissement des loyers (ATF 129 III 90, JT 2003 II 48 ; Foëx, Commentaire romand LP, nn. 12 à 19 ad art. 152 LP). Le recourant ne rend ainsi pas vraisemblable une résiliation, qui plus est valable, de son bail au 30 avril 2009.

Pour le surplus, le contrat de bail est muet quant à l'exigence et à la constitution d'une garantie de loyer. L'existence d'une telle garantie n'a par ailleurs pas été établie par d'autres pièces du dossier. Quoi qu'il en soit, une telle compensation par le locataire est exclue tant que dure le bail (Lachat, Le bail à loyer, éd. 2008, p. 314). On peut encore

relever que, du fait de la gérance légale, le propriétaire n'aurait de toute manière pas été autorisé à accepter un paiement du loyer des mois de janvier à avril 2009 par compensation avec la garantie de loyer. Le recourant ne rend ainsi pas vraisemblable qu'il a payé les loyers des mois de février à avril 2009.

c) Le recourant se prévaut encore de l'existence d'un procès en Cour civile entre le bailleur et la Banque S. _____ au sujet de la créance qui est à l'origine de la poursuite en réalisation de gage immobilier. L'existence d'une telle procédure est toutefois sans incidence sur l'existence et les effets de la gérance légale.

La poursuite est exercée au nom du propriétaire, qui conserve cette qualité malgré la gérance légale et qui, à ce titre, conserve également la qualité de créancier.

d) Le recourant échouant à rendre vraisemblable sa libération, c'est à bon droit que le premier juge a prononcé la mainlevée provisoire pour le capital de 3'000 fr. correspondant aux loyers des mois d'avril à juin 2009. Il a toutefois alloué un intérêt de retard au taux de 7% l'an, comme réclamé dans le commandement de payer et dans la requête de mainlevée. Le contrat de bail est muet sur la question de l'intérêt moratoire. En l'absence de toute reconnaissance de dette sur ce point, l'intimé ne justifie dès lors pas son droit à réclamer un taux d'intérêt supérieur au taux légal de 5% l'an (art. 104 al. 1 CO [Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220]). Le contrat prévoit que le loyer est payable d'avance ; il se réfère pour le surplus à des conditions générales qui ne sont pas produites et dont il n'est pas établi qu'elles aient force de loi. L'intérêt peut dès lors être alloué dès l'échéance moyenne du 1^{er} mai 2009. Le recours en réforme doit en conséquence être admis dans cette faible mesure.

III. En définitive, le recours doit être partiellement admis, le prononcé attaqué étant réformé en ce sens que l'opposition est

provisoirement levée à hauteur de 3'000 fr. plus intérêt à 5 % dès le 1^{er} mai 2009. L'opposition est maintenue pour le surplus.

Les frais de première instance du poursuivant sont arrêtés à 150 francs. Le poursuivi doit verser au poursuivant la somme de 300 fr. à titre de dépens de première instance.

Les frais d'arrêt du recourant sont fixés à 315 francs. Le recourant doit verser à l'intimé la somme de 270 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 partiellement admis.

- II. Le prononcé est réformé en ce sens que l'opposition formée par A.X. _____ au commandement de payer n° 5'085'648 de l'Office des poursuites de Cossonay, notifié à la réquisition de B.X. _____, est provisoirement levée à concurrence de 3'000 fr. (trois mille francs) plus intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} mai 2009.

L'opposition est maintenue pour le surplus.

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

Le poursuivi A.X._____ doit verser au poursuivant B.X._____ la somme de 300 fr. (trois cents francs) à titre de dépens de première instance.

III. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 315 fr. (trois cent quinze francs).

IV. Le recourant A.X._____ doit verser à l'intimé B.X._____ la somme de 270 fr. (deux cent septante francs) à titre de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 18 février 2010

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

Le greffier :

Du 27 avril 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. A.X._____,
- M. Christophe Savoy, agent d'affaires breveté (pour B.X._____).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 3'000 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 Morges.

Le greffier :