

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 18 février 2010

Présidence de M. MULLER, président
Juges : MM. Bosshard et Hack
Greffier : Mme Debétaz Ponnaz

Art. 82 LP

Vu le prononcé rendu le 22 septembre 2009, à la suite de l'audience du 26 août 2009, par le Juge de paix du district de La Broye-Vully, rejetant la requête de mainlevée déposée par **M._____**, **M._____**, à Kerzers, dans la poursuite n° 5'087'628 de l'Office des poursuites de Payerne-Avenches exercée à son instance contre **Z._____**, à Avenches,

vu le recours avec demande de motivation formé par **M._____**, **M._____**, par acte déposé le 28 septembre 2009, concluant - implicitement - à la réforme du prononcé en ce sens que la mainlevée de l'opposition à la poursuite en cause est accordée,

vu le prononcé motivé adressé pour notification aux parties le 12 octobre 2009,

vu le mémoire complémentaire, accompagné de pièces nouvelles, produit par le recourant le 30 décembre 2009,

vu les pièces du dossier;

attendu que le recours a été formé dans le délai de demande de motivation, lequel est de dix jours dès la réception du dispositif (art. 54 al. 1 et 3 LVLP - loi vaudoise d'application de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite; RSV 280.05), soit en temps utile, et comporte des conclusions suffisantes en réforme (art. 58 al. 1 LVLP et 461 ss CPC - Code de procédure civile; RSV 270.11), de sorte qu'il est recevable,

qu'en revanche, les pièces produites avec le mémoire de recours qui n'ont pas été soumises au premier juge constituent des pièces nouvelles et sont irrecevables, l'administration de preuves nouvelles étant prohibée en deuxième instance en matière de mainlevée d'opposition (art. 58 al. 3 LVLP);

attendu qu'à l'appui de sa requête de mainlevée du 6 juillet 2009, le poursuivant avait produit :

- le commandement de payer la somme de 3'037 fr. 50, plus intérêt à 5 % l'an dès le 3 juin 2008, notifié à Z._____ le 26 juin 2009 et frappé d'opposition totale, dans la poursuite n° 5'087'628 de l'Office des poursuites de Payerne-Avenches, mentionnant comme titre de la créance et cause de l'obligation : "Bail à loyer du 13.03.2008. Loyers 2008 (Fr. 1'787.50) et 2009 (Fr. 1'250.00)";

- un contrat de bail à loyer signé le 13 mars 2008 par M._____, M._____, en qualité de représentant du bailleur, dont le nom n'est pas

mentionné, d'une part, et par Z. _____ et une tierce personne, en qualité de locataires, d'autre part, portant sur un local de dépôt, à Avenches, loué dès le 15 mars 2008 et jusqu'au 30 septembre 2008, le bail étant ensuite reconductible de mois en mois, pour un loyer mensuel de 250 francs;

- un rappel adressé le 3 juin 2008 par le poursuivant aux deux locataires précités, les priant de verser dans les dix jours la somme de 625 fr. représentant un demi-loyer pour le mois d'avril 2008 et les loyers des mois de mai et juin 2008;

- un deuxième rappel adressé le 17 novembre 2008 par le poursuivant au poursuivi, le priant de verser dans les dix jours la somme de 1'537 fr. représentant les loyers des mois de mars (demi-loyer) à novembre 2008, soit 2'125 fr., sous déduction de deux versements effectués de 587 fr. 50 au total;

attendu que le premier juge a rejeté la requête de mainlevée, arrêté à 150 fr. les frais de justice du poursuivant et dit qu'il n'était pas alloué de dépens,

qu'il a considéré en bref que le poursuivant, n'étant pas le bailleur mais le représentant de ce dernier, ne rapportait pas la preuve de sa qualité de créancier des loyers réclamés en poursuite;

attendu que, selon l'art. 82 LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite; RS 281.1), 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,

que constitue une reconnaissance de dette l'acte authentique ou sous seing privé d'où résulte la volonté du poursuivi de payer au poursuivant une somme d'argent déterminée et échue, sans réserve ni condition (ATF 132 III 480, JT 2007 II 75; ATF 130 III 87, JT 2004 II 118; ATF 122 III 125, JT 1988 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),

que le contrat de bail à loyer signé constitue une reconnaissance de dette du locataire pour le loyer échu (Panchaud/Caprez, op. cit., § 74; Gilliéron, op. cit., n. 49 ad art. 82 LP) et vaut titre de mainlevée provisoire en faveur du bailleur dont le nom est mentionné sur le contrat de bail au moment de sa signature ou, éventuellement, ajouté ultérieurement sur le contrat avec l'accord, même tacite, du locataire (JT 1974 II 94; Panchaud/Caprez, op. cit., § 74 n° 10),

qu'il appartient au juge de la mainlevée de vérifier d'office l'identité notamment entre le poursuivant et le créancier désigné dans le titre,

qu'en l'espèce, le poursuivant n'est pas le bailleur mais le représentant du bailleur,

que, sur ce point, il précise dans son recours être lié au propriétaire de l'immeuble par un contrat de gérance l'autorisant à effectuer toutes les démarches nécessaires pour gérer l'immeuble,

que sa qualité de gérant ne fait toutefois pas de lui le titulaire de la créance de loyer,

que la décision du premier juge est ainsi justifiée,

que le recours doit être rejeté et le prononcé attaqué confirmé,

que les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 315 francs.

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 315 fr. (trois cent quinze 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 :

- M. _____, M. _____,
- M. Z. _____.

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 3'037 fr. 50.

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 La Broye-Vully.

La greffière :