

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 22 avril 2010

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

Art. 82 LP ; 465 CPC

Vu le recours formé le 30 novembre 2009 par **R.** _____, à Concise, contre le prononcé rendu le 28 août 2009 par le Juge de paix du district du Jura-Nord vaudois, à la suite de l'audience du 20 août 2009, prononçant la mainlevée provisoire, à concurrence de 20'500 fr. avec intérêt à 5 % l'an depuis le 16 septembre 2008, de l'opposition formée par le recourant au commandement de payer notifié le 2 mars 2009, à la réquisition de **P.** _____ **SA**, à Auvernier, dans la poursuite n° 1'120'064 de l'Office des poursuites d'Yverdon-Orbe-La Vallée-Grandson, portant sur les sommes de 10'750 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 4 août 2008 (1) et de 18'750 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 24 janvier 2009 (2), indiquant comme cause de l'obligation :

« 1 + 2) Contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux du 1^{er} janvier 2008 au 30 septembre 2013. Loyers d'août à octobre 2008 (fr. 18'750.--). Insuffisance de loyer de novembre 2008 à janvier 2009 (fr. 9'000.--) et charges au 31 juillet 2008 (fr. 1'750.--). Les loyers et charges jusqu'au 30 septembre 2013 sont réservés.»,

vu les pièces du dossier ;

attendu que les motifs du prononcé entrepris ont été envoyés pour notification aux parties le 17 novembre 2009,

que R._____, qui les a reçus le lendemain, a recouru par acte déposé le 30 novembre 2009, soit en temps utile (art. 57 al. 1 LVLP), compte tenu du report au premier jour utile du délai expirant le samedi 28 novembre 2009 (art. 31 al. 3 LP),

que, comportant une conclusion principale en réforme valablement formulée (art. 58 al. 1 LVLP et 461 CPC), le recours est recevable à ce titre,

que la conclusion subsidiaire en nullité, en revanche, est irrecevable et doit être écartée préjudiciellement, le recourant ne formulant aucun moyen de nullité (art. 465 al. 3 CPC) ;

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

- un document intitulé « Projet d'un bail à loyer pour locaux commerciaux » signé le 18 décembre 2007, selon lequel le bailleur, P._____ SA, a loué à R._____, pour la période du 1^{er} janvier 2008 au 30 septembre 2013, une surface d'exposition sise rue de [...], à [...], pour un loyer de 4'000 fr. par mois pour les mois de janvier à avril 2008, de 5'000 par mois pour les mois de mai à juillet 2008, puis un loyer

trimestriel de 18'000 fr., plus un acompte de 250 fr. par mois pour les frais accessoires ; il était prévu que le bail se renouvelerait de deux ans en deux ans et que la résiliation pouvait intervenir jusqu'au 30 septembre, pour le 30 septembre de l'année suivante,

- une attestation émanant de [...] SA, organe de révision de la poursuivante, selon laquelle R._____ a payé à P._____ SA, à titre de loyers, pour l'année 2008, les montants de 12'000 fr. le 4 mars 2008 et de 15'000 fr. le 1^{er} juillet 2008,
- une lettre que le poursuivi a adressé à P._____ SA le 4 juillet 2008, de la teneur suivante :

« Suite à notre entretien téléphonique, j'ai le regret de vous confirmer ma décision de mettre fin à la location des locaux situés route de [...] à [...].

La taille de notre entreprise ne me permet pas de financer un stock de bateaux important et de remplir les locaux et le parking avec une gamme conséquente tout au long de l'année et je ne peux pas louer le local quasiment vide.

(...)

Je reste convaincu que cet emplacement est de premier ordre, et je vous remercie chaleureusement pour votre disponibilité et votre compréhension, mais je dois malheureusement mettre fin à cette location à la fin juillet 2008.

(...)

(signé)

R._____ »,

- un extrait du Registre du commerce de Neuchâtel concernant la poursuivante P._____ SA,

que sur la base de ces pièces, la poursuivante requiert paiement des montants suivants :

- 1'750 fr. au titre de frais accessoires pour la période du 1^{er} janvier au 31 juillet 2008,
- 18'750 fr. de loyers et frais accessoires pour la période d'août à octobre 2008,

- 9'000 fr. de loyer réduit pour les mois de novembre 2008 à janvier 2009, période durant laquelle la poursuivante indique avoir reloué les locaux en cause pour un moindre loyer (3'000 fr. par mois) ;

attendu que le premier juge a considéré, en substance, que le document signé par les parties le 18 décembre 2007 constituait un contrat de bail à loyer valant titre de mainlevée pour les deux premiers montants susmentionnés, soit 20'500 fr. au total, plus l'intérêt au taux de 5 % l'an dès le 16 septembre 2008, échéance moyenne, et qu'à défaut de pièces permettant d'arrêter le montant du loyer réduit réclamé pour la période de novembre 2008 à janvier 2009, la requête devait être rejeté sur ce point ;

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 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),

que cette reconnaissance de dette peut découler du rapprochement de plusieurs pièces (Panchaud/Caprez, La mainlevée d'opposition, § 6), pour autant que les éléments nécessaires en résultent (ATF 106 III 97, JT 1982 II 133),

que 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),

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

que le poursuivi peut soulever et rendre vraisemblables les moyens que le juge de la mainlevée peut et doit relever d'office et, en outre, soulever et rendre vraisemblables tous moyens libératoires tels que la prescription, la compensation, le sursis, le paiement, l'absence de discernement, la simulation, les vices du consente-ment, etc. (Gilliéron, op. cit., n. 81 ad art. 82 LP),

qu'en procédure de mainlevée, seule est recevable la preuve par les pièces que les parties remettent au juge, de simples allégations, non documentées, ne pouvant être prises en considération (CPF, 8 mai 2003/150) ;

considérant qu'en l'espèce, le document signé par les parties le 18 décembre 2007 comporte les éléments caractéristiques du contrat de bail, à savoir la cession de l'usage d'une chose, pendant une certaine durée, moyennant le paiement d'un loyer,

que le poursuivi fait valoir qu'il s'agit seulement d'un « projet » qui ne constitue pas un contrat de bail et qu'en signant ce document, la volonté des parties était de « voir comment la situation allait évoluer avant de se lier de manière définitive »,

qu'il ne produit aucune pièce qui indiquerait que certains points auraient été ou devaient encore être discutés par la suite en fonction de l'évolution de la situation,

que le document en cause est effectivement intitulé « Projet d'un bail à loyer pour locaux commerciaux »,

qu'il contient toutefois tous les éléments essentiels d'un contrat de bail,

que les parties l'ont signé,

que lorsque le précontrat contient tous les éléments essentiels d'un contrat, il ne se distingue pas de celui-ci et donne directement naissance à l'action en exécution (TF 4C.246/2003 du 30 janvier 2004 c. 5.1 ; ATF 118 II 32 c. 3b et 3c, JT 1993 I 387),

que dans la mesure où le document en cause devait être considéré comme une promesse de contracter, un précontrat, celui-ci serait directement exécutable,

qu'il ressort au demeurant des pièces figurant au dossier que le recourant a payé à la poursuivante les loyers pour les mois de janvier à juillet 2008,

que dans sa lettre à P. _____ SA du 4 juillet 2008, il a déclaré « mettre fin à cette location à la fin juillet 2008 »,

que ces éléments supposent que le recourant a bien considéré l'accord du 18 décembre 2007 comme un contrat de bail qui l'engageait à l'égard de la poursuivante,

que dans ces circonstances, ce premier moyen ne saurait être retenu,

que le recourant reproche également à P. _____ SA de n'avoir « pas établi son existence, son titre de propriété ou de locataire principal, ni les pouvoirs de son représentant »,

que la poursuivante apparaît comme bailleur dans le contrat produit,

que son existence ressort d'un extrait du Registre du commerce de Neuchâtel, produit en première instance,

que selon cet extrait, Henri Favre, administrateur, a le pouvoir d'engager la société,

que c'est sa signature qui apparaît sur le bail,

que la poursuivante apparaît donc avoir la qualité de bailleuse, partant de créancière, ce qui est suffisant dans le cadre de la présente procédure,

que les questions relatives à son titre de propriété ou sa qualité de locataire principale relèvent du fond et échappent à la cognition du juge de mainlevée,

que le recourant fait encore grief à la poursuivante de ne pas avoir démontré que les locaux étaient vacants jusqu'au mois de novembre 2008 ni qu'elle avait fait toutes les démarches pour trouver un nouveau locataire dès la restitution des clés en juillet 2008,

que dans la mesure où l'intimée dispose d'un titre, il appartenait au recourant de rendre vraisemblable sa libération,

que pour le surplus cet argument sort également du cadre de la procédure de mainlevée,

que la procédure de mainlevée est une procédure formaliste dans laquelle le juge doit limiter son examen à la question de l'existence d'une reconnaissance de dette pouvant justifier la mainlevée de l'opposition, sans se pencher sur le fond du litige ;

considérant que sur la base des pièces figurant au dossier, c'est à juste titre que le premier juge a prononcé la mainlevée à hauteur de 20'500 fr. (correspondant aux loyers et frais accessoires des mois d'août à octobre 2008, soit 18'000 fr. plus 3 x 250 fr., et aux frais accessoires des mois de janvier à juillet 2008, soit 7 x 250 fr.),

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 570 fr. (cinq cent septante 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 :

- Me Renaud Lattion, avocat (pour R. _____),
- Me Blaise Stucker, avocat (pour P. _____ SA).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 20'500 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 du Jura-Nord vaudois.

La greffière :