

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Séance du 15 avril 2010

Présidence de M. MULLER, président
Juges : Mme Carlsson et M. Denys
Greffier : M. Berthoud, greffier ad hoc

* * * * *

Art. 80 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 **T.**_____, à La Rippe, contre le jugement rendu le 24 novembre 2009, à la suite de l'audience du 20 novembre 2009, par le Juge de paix du district de Nyon dans la cause opposant la recourante à **K.**_____ et **V.**_____, à Marchissy.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) Par contrat du 5 juin 2003, T. _____ a donné à bail à V. _____ et K. _____ une maison de village sise à La Rippe. Prévu pour commencer le 1^{er} juillet 2003 et se terminer le 30 septembre 2003, le bail devait se renouveler de mois en mois sauf avis de résiliation donné et reçu par lettre chargée au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite de mois en mois. Le loyer initial a été fixé à 3'600 fr. par mois.

Par jugement du 4 septembre 2008, le Tribunal des baux a notamment prononcé que le loyer mensuel net dû par les locataires était fixé à 2'750 fr. dès le 1^{er} juillet 2003 (I), et que la bailleuse devait payer le trop-perçu sur les loyers du 1^{er} juillet 2003 au 30 septembre 2008, soit la somme de 53'550 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 30 juin 2008 (II). Le tribunal a rendu son jugement sans frais et n'a pas alloué de dépens.

Par arrêt du 24 août 2009, la Chambre des recours du Tribunal cantonal a rejeté le recours interjeté par la bailleuse contre le jugement du 4 septembre 2008. Le dispositif de l'arrêt a été envoyé le 24 août 2009 et l'arrêt motivé le 26 octobre 2009.

Par transaction dont le Tribunal des baux a pris acte pour valoir jugement le 11 décembre 2007, les parties sont convenues de valablement résilier le contrat de bail du 5 juin 2003 pour le 30 septembre 2007, et d'accorder une unique prolongation aux locataires jusqu'au 30 septembre 2009, les locataires s'engageant irrévocablement à quitter et rendre libre de tous objets et de tous occupants la maison objet du bail. Par sommation préalable du 8 octobre 2009, le Juge de Paix du district de Nyon a fixé aux locataires un délai au 28 octobre 2009 à midi pour quitter et rendre libre la maison précitée. Le juge a rendu une ordonnance d'exécution forcée du 16 novembre 2009 pour le 16 décembre 2009.

b) Par commandement de payer notifié le 5 octobre 2009 dans le cadre de la poursuite n° 5'170'593 de l'Office des poursuites de Nyon-Rolle, K._____ et V._____ ont requis de T._____ le paiement de la somme de 53'550 francs plus intérêt à 5 % l'an dès le 30 juin 2008, plus 100 fr. de frais de commandement de payer et 285 fr. de frais d'encaissement, indiquant comme cause de l'obligation : « Arrêt du Tribunal des baux, 4 septembre 2008. » La poursuivie a formé opposition totale.

Par acte du 13 octobre 2009, les poursuivants ont requis la mainlevée définitive de l'opposition. La poursuivie a notamment produit dans ce cadre une réquisition de poursuite du 19 novembre 2009, par laquelle elle se prévaut notamment d'une créance contre les poursuivants de 39'600 fr. à titre de loyer pour les mois de novembre 2008 à septembre 2009 à raison d'un loyer mensuel de 3'600 francs.

2. Par prononcé du 24 novembre 2009, le Juge de paix du district de Nyon a définitivement levé l'opposition à concurrence de 53'550 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 30 juin 2008 ; il a mis les frais, par 480 fr., à charge des poursuivants et alloué à ces derniers la somme de 480 fr. à titre de dépens.

Par acte de son conseil du 26 novembre 2009, la poursuivie a requis la motivation du prononcé. Les motifs ont été expédiés le 11 décembre 2009. En bref, le premier juge a considéré que le jugement du Tribunal des baux, confirmé par la Chambre des recours, valait titre à la mainlevée définitive de l'opposition, même si l'arrêt du Tribunal cantonal avait été notifié entre la notification du commandement de payer et le prononcé de mainlevée. Il a en outre refusé la compensation invoquée par la poursuivie, au motif qu'elle ne reposait pas sur un jugement ou sur une reconnaissance inconditionnelle.

Par acte de son conseil du 18 décembre 2009, la poursuivie a recouru contre ce prononcé, concluant, avec dépens de première et de deuxième instances, à sa réforme, l'opposition étant maintenue.

La recourante a produit dans le délai imparti un mémoire ampliatif dans lequel elle a confirmé ses conclusions.

Les intimés ont déposé en temps utile un mémoire de réponse, dans lequel ils ont conclu, avec suite de frais et dépens, 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).

II. a) Selon l'art. 80 LP (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite, RS 281.1), le créancier au bénéfice d'un jugement exécutoire peut requérir du juge la mainlevée définitive de l'opposition formée à la poursuite. Le second alinéa de cette disposition prévoit que sont assimilées à des jugements les transactions ou reconnaissances passées en justice (chiffre 1), les décisions des autorités administratives de la Confédération ordonnant le paiement d'une somme d'argent ou la constitution de sûretés (chiffre 2) et, dans les limites du territoire cantonal, les décisions des autorités administratives cantonales

relatives aux obligations de droit public (impôts, etc.) en tant que le droit cantonal le prévoit (chiffre 3).

L'art. 81 al. 1 LP permet toutefois au débiteur de se libérer en prouvant par titre que la dette est éteinte ou qu'il a obtenu un sursis postérieurement au jugement, ou en se prévalant de la prescription. Contrairement à ce qui vaut pour la mainlevée provisoire (art. 82 al. 2 LP), le poursuivi ne peut se borner à rendre sa libération vraisemblable. Il doit, au contraire, en rapporter la preuve stricte par titre (ATF 124 III 501 c. 3a).

Dans la procédure de mainlevée définitive, le juge n'a ni à revoir ni à interpréter le titre de mainlevée qui lui est soumis. Il peut cependant se reporter aux motifs du jugement pour rechercher si ce dernier constitue bien le titre nécessaire pour justifier la continuation de la poursuite (TF 5A_419/2009 c. 7.1).

b) Les intimés se prévalent d'un jugement du Tribunal des baux du 4 septembre 2008. Selon le chiffre II du dispositif du jugement, la recourante doit payer aux intimés le trop-perçu sur les loyers du 1^{er} juillet 2003 au 30 septembre 2008, soit la somme de 53'550 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 30 juin 2008. Sur la base de ce jugement, les intimés ont entrepris une poursuite collective. Une telle poursuite n'est possible que pour une créance commune ou solidaire (Panchaud/Caprez, La mainlevée d'opposition, §17, n° 14). Des créances individuelles de plusieurs poursuivants, même si elles ont une cause juridique identique, ne peuvent pas être réunies dans une seule et même poursuite (ATF 71 III 165, JT 1946 II 75). En l'espèce, au vu du dispositif du jugement, il faut admettre l'existence d'une solidarité active, respectivement d'une prétention commune des intimés, ce qui légitime la poursuite collective.

c) La recourante est d'avis que les intimés ont agi prématurément, la créance en poursuite n'étant pas exigible au moment de la réquisition de poursuite. Elle relève à cet égard que le jugement du Tribunal des baux a fait l'objet d'un recours devant la Chambre recours et que lors de l'audience du juge de paix du 20 novembre 2009, le délai de

recours au Tribunal fédéral contre l'arrêt de la Chambre des recours n'était pas encore échu.

En l'espèce, la recourante perd de vue que l'exigibilité de la créance ne dépend pas du caractère exécutoire du jugement condamnatore mais du droit matériel applicable ; dès lors que le Tribunal des baux a prononcé une condamnation à payer, c'est qu'il a considéré que la créance était exigible, point sur lequel il n'y a pas à revenir au stade de la mainlevée. Autre est la question de savoir si le jugement invoqué comme titre de mainlevée définitive revêt un caractère exécutoire, condition requise par l'art. 80 al. 1 LP.

Est exécutoire au sens de l'art. 80 al. 1 LP le prononcé qui a non seulement force exécutoire, mais également force de chose jugée, c'est-à-dire qui est devenu définitif, parce qu'il ne peut plus être attaqué par une voie de recours ordinaire qui, de par la loi, a un effet suspensif. L'entrée en force de chose jugée d'une décision cantonale de dernière instance, qu'elle soit finale ou incidente, se détermine exclusivement au regard du droit fédéral (ATF 131 III 404 c. 3 et 3.1), soit désormais la LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral, RS 173.110) - l'OJ (loi fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943, abrogée par la LTF) à l'époque de l'arrêt précité.

Il est admis que la mainlevée définitive peut être prononcée sur la base d'un jugement devenu définitif entre la notification du commandement de payer et le prononcé de mainlevée (Stahlin, BSK, n. 13 ad art. 80 LP).

En l'espèce, le commandement de payer a été notifié le 5 octobre 2009. Le jugement du Tribunal des baux du 4 septembre 2008 a fait l'objet d'un recours devant la Chambre des recours qui a statué le 24 août 2009. Le dispositif de l'arrêt a été envoyé le 24 août 2009 et l'arrêt motivé le 26 octobre 2009. Le chiffre II du dispositif confirme le jugement du Tribunal des baux et le ch. IV précise que l'arrêt motivé est exécutoire. Le prononcé de mainlevée a été rendu le 24 novembre 2009. Il importe ici

de déterminer quand le titre de mainlevée invoqué - le jugement du Tribunal des baux qu'a confirmé l'arrêt de la Chambre des recours - est devenu définitif au sens de l'ATF 131 III 404 précité. S'il l'est devenu entre la notification du commandement de payer et le prononcé de mainlevée, il vaut alors titre de mainlevée définitive, conformément à la doctrine précitée.

Le jugement du Tribunal des baux puis l'arrêt de la Chambre des recours ont été rendus dans une cause d'une valeur litigieuse supérieure à 30'000 francs en application du droit fédéral. Le recours en matière civile au Tribunal fédéral était donc ouvert contre l'arrêt de la Chambre des recours. A l'égard d'un arrêt condamnatore dans une cause patrimoniale, le recours en matière civile n'est pas de plein droit suspensif (cf. art. 103 LTF). Autrement dit, l'arrêt de la Chambre des recours ne pouvait pas être attaqué au Tribunal fédéral par une voie de recours ordinaire qui a de par la loi effet suspensif. La recourante ne prétend au demeurant pas, ni n'établit, qu'elle a interjeté un recours au Tribunal fédéral et requis et obtenu l'effet suspensif (cf. art. 103 al. 3 LTF).

Il résulte de ce qui précède que l'arrêt de la Chambre des recours, qui confirme le jugement du Tribunal des baux, remplit les exigences posées par l'ATF 131 III 404 : il a non seulement force exécutoire, mais également force de chose jugée, c'est-à-dire qu'il est devenu définitif, parce qu'il ne pouvait plus être attaqué par une voie de recours ordinaire qui, de par la loi, a un effet suspensif (cf. aussi Donzallaz, Loi sur le Tribunal fédéral, n. 4174 et 4175). Cet arrêt, envoyé pour notification le 26 octobre 2009, est devenu définitif entre la notification du commandement de payer et le prononcé de mainlevée. Les intimés disposaient donc d'un titre de mainlevée définitive sur la base du jugement du Tribunal des baux et de l'arrêt de la Chambre des recours le confirmant, ces deux décisions ayant été produites en première instance.

d) La recourante invoque par ailleurs la compensation.

Selon les art. 120 ss CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220), la compensation a lieu unilatéralement pour autant que - certaines conditions légales étant par ailleurs réalisées - l'une des parties déclare l'exercer (Jeandin, CR, n. 1 ad art. 120 CO). Cette déclaration est une manifestation de volonté unilatérale (Jeandin, op. cit., n. 1 ad art. 124 CO), soit un fait qui, en procédure vaudoise, doit être invoqué devant le premier juge (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^e éd. 2002, n. 4 ad art. 452 CPC; CPF, 9 juillet 2009/217). La recourante s'est prévaluée de la compensation en première instance déjà.

En présence d'un titre de mainlevée définitive, la preuve de l'extinction par compensation ne peut être rapportée que par la production de titres qui justifieraient eux-mêmes la mainlevée définitive ou à tout le moins la mainlevée provisoire (TF 5P.459/2002 c. 2.2.1 ; ATF 115 III 97 c. 4, JT 1991 II 47).

Dans son mémoire, la recourante entend opposer la compensation à raison d'une créance de 61'200 fr. qu'elle prétend détenir contre les intimées à titre de loyer impayé, respectivement d'indemnité pour occupation illicite, pour la période de juillet 2008 à novembre 2009 (3'600 fr. par mois). Elle a produit en première instance un contrat de bail signé par les intimés comme locataires le 5 juin 2003 et qui porte sur une villa sise 12, rue du Jura à La Rippe. Le loyer prévu est de 3'600 francs par mois. En principe, un contrat de bail vaut reconnaissance de dette (cf. Krauskopf, La mainlevée provisoire : quelques jurisprudences récentes, in JT 2008 II 35). Le jugement rendu par le Tribunal des baux le 4 septembre 2008 a notamment traité à la fixation du loyer pour l'objet en question. Au chiffre I de son dispositif, ce jugement fixe le loyer dû par les intimés à 2'750 fr. par mois dès le 1^{er} juillet 2003. Sur la base du contrat de bail et du jugement, la recourante dispose de titres valant reconnaissance de dette, autrement dit qui pourraient justifier la mainlevée provisoire.

Dans le jugement du 4 septembre 2008, le Tribunal des baux a déterminé le loyer initial admissible et a ramené le loyer mensuel convenu de 3'600 francs à 2'750 francs. Il a alloué aux intimés la somme de 53'550

fr. en remboursement du trop versé, ce montant correspondant à la différence entre 3'600 francs et 2'750 fr. sur 63 mois, soit de juillet 2003 à septembre 2008, en relevant que les intimés s'étaient acquittés du loyer de 3'600 fr. durant cette période. Les loyers impayés invoqués par la recourante ne peuvent donc concerner qu'une période postérieure. Sur la base des pièces que la recourante a produites en première instance, notamment la réquisition de poursuite du 19 novembre 2009, la transaction dont le Tribunal des baux a pris acte pour valoir jugement le 11 décembre 2007, la sommation préalable du juge de paix et son ordonnance d'exécution forcée pour le 16 décembre 2009, on peut déduire que la recourante dispose d'une reconnaissance de dette pour les loyers de novembre 2008 à septembre 2009, soit 11 mois à 2'750 fr., ce qui donne 30'250 francs. Elle ne dispose en revanche pas d'une reconnaissance de dette pour la période postérieure à septembre 2009, le contrat de bail ne déployant alors plus d'effets selon la transaction du 11 décembre 2007 et ne pouvant donc valoir reconnaissance de dette pour une indemnité à titre d'occupation illicite.

Les intimés n'ont pas établi ni même prétendu qu'ils se seraient acquittés du loyer pour la période de novembre 2008 à septembre 2009. Les conditions sont réunies pour admettre la compensation à concurrence de 30'250 fr., en retenant une date de valeur moyenne au 1^{er} mai 2009, comme date dès laquelle les créances pouvaient être compensées (art. 124 al. 2 CO).

III. En définitive, le recours doit être partiellement admis et le prononcé réformé en ce sens que l'opposition est définitivement levée à hauteur de 53'550 francs plus intérêt à 5 % l'an dès le 30 juin 2008, sous déduction de 30'250 fr. valeur au 1^{er} mai 2009.

Les frais de première instance des poursuivants, solidairement entre eux, sont fixés à 480 francs. La poursuivie doit payer au poursuivants, solidairement entre eux, la somme de 240 fr. à titre de dépens de première instance.

Les frais d'arrêt de la recourante sont fixés à 630 francs. Les intimés doivent payer à recourante, solidairement entre eux, la somme de 600 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 T. _____ au commandement de payer n° 5'170'593 de l'Office des poursuites de Nyon-Rolle, notifié à la réquisition de K. _____ et V. _____, est définitivement levée à concurrence de 53'550 francs (cinquante-trois mille cinq cent cinquante francs), plus intérêt à 5 % l'an dès le 30 juin 2008, sous déduction de 30'250 fr. (trente mille deux cent cinquante francs), valeur au 1^{er} mai 2009.

Les frais de première instance des poursuivants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 480 fr. (quatre cent huitante francs).

La poursuivie T. _____ doit verser aux poursuivants K. _____ et V. _____, solidairement entre eux, la somme de 240 francs (deux cent quarante francs) à titre de dépens de première instance.

- III. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 630 fr. (six cent trente francs).

IV. Les intimés K._____ et V._____, solidairement entre eux, doivent verser à la recourante T._____ la somme de 600 fr. (six cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 15 avril 2010

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

Le greffier :

Du 6 juillet 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. Youri Diserens, agent d'affaires breveté (pour T._____),
- Mme K._____,
- M. V._____.

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 53'550 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 :

- Mme le Juge de paix du district de Nyon.

Le greffier :