

## COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

---

---

Séance du 1er juillet 2010

---

Présidence de M. MULLER, président  
Juges : MM. Hack et Sauterel  
Greffier : M. Berthoud, 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, s'occupe du recours exercé par **Z.**\_\_\_\_\_, à Nyon, contre le jugement rendu le 21 janvier 2010, à la suite de l'audience du 15 janvier 2010, par le Juge de paix du district de Nyon dans la cause opposant le recourant à **X.**\_\_\_\_\_, à Zurich.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

**En fait :**

**1. a)** Par contrat du 27 novembre 2007, la X. \_\_\_\_\_ a donné à bail à Z. \_\_\_\_\_ un appartement de trois pièces et demi sis à [...] à Nyon. Prévu pour commencer le 1<sup>er</sup> décembre 2007, le bail été conclu pour une durée indéterminée, chaque partie pouvant le résilier pour toutes les fins de mois hormis le 31 décembre, moyennant préavis de quatre mois. Le loyer mensuel net était fixé à 1'595 fr., plus 220 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude.

Le chiffre 21 du contrat précise notamment que, lors de la signature du bail et pour toute la durée de celui-ci, le locataire fournit, comme garantie des prétentions du bailleur découlant de la location, un dépôt productif d'intérêts d'un montant de 4'785 francs.

Le même jour, les parties ont signé un second contrat portant sur une place de parc intérieure pour un loyer de 100 fr. par mois.

Il ressort d'un échange de courriers électroniques entre le locataire et la régie que le contrat a été signé sans qu'une garantie n'ait été déposée. Le 3 décembre 2007, le locataire a informé le bailleur qu'il renonçait à l'appartement, faute d'avoir été en mesure avec sa banque de constituer la garantie. Le bailleur a alors indiqué par message du 10 décembre 2007 que « la relation contractuelle est établie et ne saurait être annulée pour un simple problème administratif lié à la garantie bancaire », la résiliation n'étant valable qu'à l'échéance du délai contractuel de quatre mois. Il précisait encore que le locataire pouvait, soit fournir la garantie et disposer alors des clés, soit fournir un locataire de remplacement, mais qu'en l'état le loyer restait dû jusqu'à extinction de la relation contractuelle.

Par message du 11 décembre 2007, le locataire a répondu au bailleur que son offre d'une garantie SwissCaution n'avait pas été

acceptée et qu'en conséquence le contrat était invalidé. Il a invoqué en outre que personne ne lui aurait transmis une copie du contrat, ni ne s'était présenté le 30 novembre à 15 heures pour lui remettre l'appartement, et qu'il était disposé à fournir un dédommagement pour la période du 1<sup>er</sup> au 15 décembre 2007. Le même jour, la gérance lui a indiqué que des instructions du bailleur seraient très rapidement transmises et, dans l'après-midi, que le bailleur acceptait à titre exceptionnel de recevoir une garantie bancaire de SwissCaution, et qu'il incombait au locataire de prendre possession de l'appartement en se procurant les clés chez le concierge sur présentation du justificatif de la garantie bancaire et du paiement du premier loyer. Le locataire a répondu le même jour qu'il avait déjà loué un autre logement et qu'on lui avait antérieurement indiqué que la relation de bail ne pouvait se créer sans la garantie correspondante.

**b)** Par commandement de payer notifié le 28 octobre 2009 dans le cadre de la poursuite n° 5'192'310 de l'Office des poursuites de Nyon-Rolle, X. \_\_\_\_\_ a requis de Z. \_\_\_\_\_ le paiement des sommes de 1) 7'260 fr. plus intérêt à 7 % l'an dès le 15 janvier 2008, 2) 400 fr. plus intérêt à 7 % l'an dès le 15 janvier 2008, 3) 369 fr. 95 plus intérêt à 7 % l'an dès le 4 juillet 2009, et 4) 400 fr. sans intérêt, plus 70 fr. de frais de commandement de payer et 47 fr. 25 de frais d'encaissement, indiquant comme cause de l'obligation : « 1) Loyers bruts échus (Fr. 1818.- par mois) impayés pour la période du 1<sup>er</sup> décembre 2007 au 31 mars 2008, payables par mois d'avance selon bail à loyer du 27 novembre 2007 et notification de loyers lors de la conclusion d'un nouveau bail du même jour, concernant un appartement de 3.5 pièces sis au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble, [...] à Nyon. Echéance moyenne. 2) Loyers bruts échus (Fr. 100.- par mois) impayés pour la période du 1<sup>er</sup> décembre 2007 au 31 mars 2008, payables par mois d'avance selon bail à loyer du 27 novembre 2007, concernant une place de parc intérieure no 40 sise dans l'immeuble [...] à Nyon. Echéance moyenne. 3) Supplément de chauffage impayé pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2007 au 30 juin 2008, selon décompte individuel adressé le 4 juin 2009, par le gérant de l'immeuble, C. \_\_\_\_\_ à Lausanne,

payable à trente jours. 4) Frais de rappel et du créancier selon art. 106 CO. » Le poursuivi a formé opposition totale.

**2.** Par prononcé du 21 janvier 2010, le Juge de paix du district de Nyon a provisoirement levé l'opposition à concurrence de 1) 400 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 15 janvier 2008, et 2) 7'260 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 15 janvier 2008 ; il a mis les frais, par 210 fr., à charge de la poursuivante et alloué à cette dernière la somme de 430 fr. à titre de dépens.

Par acte de son conseil du 22 janvier 2010, le poursuivi a requis la motivation du prononcé. Les motifs ont été expédiés le 9 février 2010. En bref, le premier juge a considéré que la poursuivante n'était pas fondée à refuser la garantie de SwissCaution en application de l'art. 1 LGBL, mais que l'on ignorait à quelle date celle-ci lui avait été proposée. La poursuivante était en outre fondée à refuser la remise des locaux loués tant qu'aucune garantie ne lui était offerte, et qu'elle avait ainsi droit au paiement des loyers.

Par acte de son conseil du 12 février 2010, le poursuivi a recouru contre ce prononcé, concluant, avec dépens, principalement à sa réforme, l'opposition étant maintenue, subsidiairement à sa nullité.

Le recourant a déposé dans le délai imparti un mémoire, dans lequel il a confirmé sa conclusion en réforme et abandonné sa conclusion en nullité.

L'intimée a déposé en temps utile un mémoire, dans lequel elle a 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. 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; Panchaud/Caprez, La mainlevée d'opposition, § 1; Gilliéron, Commentaire de la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 29 ad art. 82 LP). Pour qu'un écrit public, authentique ou privé ou qu'un ensemble d'écrits vaille reconnaissance de dette, il doit en ressortir, sur la base d'un examen sommaire, que le poursuivi a assumé une obligation de payer ou de fournir des sûretés, donc une créance exigible, chiffrée et inconditionnelle, car si la reconnaissance de dette n'est pas pure et simple, le poursuivant, pour obtenir la mainlevée provisoire, doit rapporter la preuve littérale que les conditions ou réserves sont devenues sans objet (Gilliéron, op. cit., n. 40 ad art. 82 LP). Enfin, le titre produit pour valoir reconnaissance de dette et titre à la mainlevée provisoire ne justifie la mainlevée provisoire de l'opposition que si le montant de la prétention déduite en poursuite est chiffré de façon précise dans le titre lui-même ou dans un écrit annexé auquel la reconnaissance se rapporte; cette indication chiffrée doit

permettre au juge de la mainlevée de statuer sans se livrer à des calculs compliqués et peu sûrs (Gilliéron, op. cit., n. 42 ad art. 82 LP).

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, c'est-à-dire s'il a lui-même exécuté ou offert d'exécuter ses propres prestations en rapport d'échange (Panchaud/Caprez, op. cit., § 69; Gilliéron, op. cit., nn. 44 et 45 ad art. 82 LP). 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; Krauskopf, La mainlevée provisoire et quelques jurisprudences récentes, JT 2008 II 35). En cas de contestation, la preuve écrite de la délivrance de la chose louée ou de sa mise à disposition incombe au bailleur (Gilliéron, op. cit., n. 50 ad art. 82 LP).

**b)** Un Comme premier moyen, le recourant soutient que, dans la mesure où l'intimée n'a pas exigé la constitution des sûretés au moment de la signature du contrat, puis a refusé d'admettre la mise à néant du bail pour défaut de constitution de sûretés, elle ne pouvait refuser au locataire l'entrée en jouissance pour ce même motif sans se mettre elle-même en demeure. Le recourant invoque à cet effet l'exceptio non adimpleti contractus.

S'il est vrai que le contrat use du terme « caution » comme synonyme de dépôt, le contenu de la clause 21 fait manifestement exclusivement référence un dépôt au sens de l'art. 257e CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220) ; la volonté des parties consistait bien à garantir ainsi les prétentions du bailleur. Il faut dès lors déterminer quand ces sûretés devaient être fournies et si le bailleur était fondé à refuser l'entrée en jouissance tout en se prévalant du maintien du contrat.

La clause 21 du contrat indique que les sûretés doivent être fournies à la signature du bail. Le bail a été signé le 27 novembre 2007

avec entrée en jouissance le samedi 1er décembre 2007. Selon la doctrine (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 356), « l'art. 257e CO ne fixe aucun délai pour constituer les sûretés convenues avec le bailleur, mais en pratique celles-ci sont exigées avant la remise des clés. En Suisse romande, pour les logements, le locataire doit fournir les sûretés dans les trente jours qui suivent la signature du contrat, mais au plus tard à son entrée dans les locaux (art. 2 al. 5 CCR). Toutefois, les parties peuvent prolonger contractuellement ce délai (...). Le locataire qui ne constitue pas les sûretés auxquelles il est contractuellement astreint, s'expose (notamment) au refus du bailleur de lui remettre les locaux (art. 82 CO) ».

Il en résulte que le refus du bailleur de remettre les clés tant que les sûretés prévues par le contrat ne seraient pas constituées (et que le premier loyer payable d'avance ne serait versé) ne le plaçait pas en demeure de délivrer la chose. Partant le moyen fondé sur l'exceptio non adimpleti contractus doit être rejeté.

**c)** Comme deuxième moyen, le recourant fait valoir que le bailleur se serait rendu coupable d'abus de droit en tolérant d'une part que les sûretés ne soient pas constituées au moment de la signature du bail, puis en invoquant le défaut de sûretés pour refuser la remise des clés.

En réalité, il était prévu que la signature du contrat et la remise des clés interviendraient à des moments, certes proches dans le temps, mais néanmoins distincts : le bail a été signé le 27 novembre 2007 et la remise des clés était prévue pour le 1er décembre 2007. Laisser trois ou quatre jours au locataire pour achever ses démarches et effectuer le dépôt sans pour autant lui avoir indiqué ou fait comprendre qu'il était renoncé aux sûretés ne relève pas d'un abus de droit. On ne discerne en effet pas en quoi le bailleur serait allé contre son propre fait ou aurait trahi une assurance, dérogeant au contrat, qu'il aurait donnée. Tout au contraire, il résulte du message du représentant du recourant du 3 décembre 2007 que le locataire était convaincu de ce que le bailleur

n'avait pas renoncé à l'exigence des sûretés. L'existence d'un abus de droit doit donc être écartée.

**d)** En dernier lieu, le recourant soutient qu'en application de l'art. 1 al. 4 de la loi vaudoise du 15 septembre 1971 sur les garanties en matière de baux à loyer (LGBL, RSV 221.307), le bailleur devait accepter une caution en lieu et place d'un dépôt. Il invoque ainsi implicitement que le refus de remise des clés alors qu'une caution était offerte était injustifié.

L'art. 257e al. 4 CO attribue aux cantons la compétence d'édicter des dispositions complémentaires en matière de sûretés fournies par le locataire. A lui seul l'adjectif « complémentaire » exclut déjà qu'un autre mode de garantie prévu par le droit cantonal puisse rendre illicite des sûretés arrêtées contractuellement, conformes à l'art. 257e al. 1 CO. Cela étant, l'art. 1 al. 4 LGBL, première phrase, précise que « pour les baux concernant les logements, seul le cautionnement simple est admissible, à la demande expresse du locataire ». Cette disposition n'a pas la portée que lui prête le recourant, à savoir d'exclure les dépôts. En effet, il faut comprendre cette disposition, en référence à l'al. 3 qui la précède, comme une exclusion de la caution solidaire. De plus, la deuxième phrase de l'al. 4 prévoit que le locataire peut en tout temps substituer au cautionnement une garantie de même montant en espèces ou en valeurs. Le dépôt de sûretés prévu par le contrat n'était donc entaché d'aucune prétendue illicéité.

**III.** En définitive, le recours doit être rejeté et le prononcé entrepris confirmé.

Les frais d'arrêt du recourant sont fixés à 405 francs. Le recourant doit payer à l'intimée la somme de 500 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 rejeté.
- II. Le prononcé est confirmé.
- III. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 405 fr. (quatre cent cinq francs).
- IV. Le recourant Z. \_\_\_\_\_ doit verser à l'intimée X. \_\_\_\_\_ la somme de 500 fr. (cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

**Du 1<sup>er</sup> juillet 2010**

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

Le greffier :

Du 29 octobre 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 :

- Me Pierre Del Boca, avocat (pour Z. \_\_\_\_\_),
- M. Jean-Marc Schlaeppli, agent d'affaires breveté (pour X. \_\_\_\_\_).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 7'660 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 :