

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 29 novembre 2010

Présidence de M. MULLER, président
Juges : Mme Carlsson et M. Hack
Greffier : Mme Nüssli

* * * * *

Art. 80 LP

Vu le prononcé rendu le 9 juin 2010, à la suite de l'audience du 21 avril 2010, refusant de lever l'opposition formée par **A._____ SARL**, à Préverenges, au commandement de payer qui lui a été notifié le 29 octobre 2009, dans la poursuite en réalisation de gage mobilier n° 5'194'490 de l'Office des poursuites du district de Lausanne-Est, à la requête de **G._____ SA**, et **A.C._____**, tous deux à Lausanne, pour les sommes de 132'500 fr, plus intérêt à 5 % l'an dès le 15 juillet 2009, et de 308 fr., sans intérêt, indiquant comme titre de l'obligation :

"Validation de l'inventaire n° 5157956

Indemnité d'occupation pour la période du 1^{er} avril 2009 au 31 août 2009, selon convention signée devant le Tribunal des baux le 8 juillet 2008, valant jugement définitif et exécutoire.

Poursuite solidairement responsable avec U._____, [...], 1028 Prévèrenges.

Frais du procès-verbal d'inventaire.",

vu les motifs de la décision notifiés aux parties le 29 juillet 2010,

vu l'acte de recours déposé le 9 août 2010 par les poursuivants,

vu l'écriture complémentaire déposée le 10 septembre 2010 par les poursuivants,

vu les pièces du dossier;

attendu que le prononcé motivé a été notifié au conseil des recourants le 29 juillet 2010, de sorte que l'acte de recours, mis à la poste le 9 août 2010, a été déposé en temps utile (art. 57 al. 1 LVLP; loi d'application dans le canton de Vaud de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 18 mai 1955, RSV 280.05);

que les recourants concluent à la réforme du prononcé entrepris en ce sens que la mainlevée de l'opposition est accordée à concurrence du montant en poursuite,

que le recours est ainsi recevable formellement (art. 461 CPC, Code de procédure civile du canton de Vaud du 14 décembre 1966, RSV 270.11, applicable par le renvoi de l'art. 58 al. 1 LVLP);

attendu que les poursuivants ont produit à l'appui de leur requête de mainlevée du 9 novembre 2009, outre le commandement de payer, les pièces suivantes :

- la copie d'une convention du 29 janvier 2009 par laquelle G. _____ SA, représentée par B.C. _____, désignée comme la bailleuse, a sous-loué et

confié la gérance libre du restaurant Z._____, place de la Riponne 10, à Lausanne, à A._____ Sarl et U._____ pour une durée de trois ans avec prolongation possible de deux ans à discuter. La sous-location s'élevait à 14'500 fr. et la gérance à 12'000 fr., montants dus le premier de chaque mois, la première fois au mois d'avril 2008 pour la sous-location et au mois de mai 2008 pour la gérance;

- la copie, certifiée conforme du procès-verbal d'une audience du 8 juillet 2008 devant la Présidente du Tribunal des baux où l'on peut lire :

"La Présidente du Tribunal des baux prend séance à Lausanne à 14 heures, pour instruire et, cas échéant, statuer en audience de mesures provisionnelles dans le litige opposant G._____ SA et A.C._____ à Commune de Lausanne, d'une part, ainsi qu'A._____ Sarl et U._____ d'autre part.

(...)

La conciliation est à nouveau tentée; elle aboutit selon la transaction suivante, tant sur les mesures provisionnelles que sur le fond :

I. Le bail à loyer pour établissement public conclu entre La Commune de Lausanne, d'une part, et G._____ SA et F._____, d'autre part, le 12 février 1998, ainsi que l'avenant n° 1 du 5 mars 1998 et l'avenant-transaction avec ses annexes des 1^{er} et 29 juillet 2002, conclus entre les mêmes parties, ainsi que l'avenant de transfert conclu entre La Commune de Lausanne, d'une part, et G._____ SA et M. A.C._____, conjointement et solidairement, d'autre part, le 9 février 2005, sont reconduits jusqu'au 1er avril 2013 aux mêmes termes et aux mêmes conditions, que les locataires s'engagent ici expressément à respecter.

II. G._____ SA, d'une part, et A.C._____, d'autre part, retirent purement et simplement la résiliation de la convention du 29 janvier 2008 ainsi que de son avenant du 15 mai 2008, adressée par courrier du 27 mai 2008 de Me Micheli à U._____ et A._____ Sarl.

III. En application de chiffre I de l'avenant à la convention du 29 janvier 2008 signé le 15 mai 2008, les parties locataires et sous-locataires confirment que les autorisations nécessaires en faveur de A._____ Sarl et U._____ leur ont été délivrées le 21 juin 2008. En conséquence, dès cette date, A._____ Sarl et U._____ versent, comme prévu dans la convention du 29 janvier 2008, à G._____ SA et A.C._____ un loyer de 14'500 fr. (quatorze mille cinq cents francs) et un montant de gérance de 12'000 fr. (douze mille francs) et prennent en charge les salaires des employés.

De leur côté, G._____ SA et A.C._____ renoncent à percevoir le loyer et le montant de gérance jusqu'au 21 juin 2008 et prennent à leur charge les salaires des employés engagés pour travailler dans l'établissement Q._____ pour la période du 21 mai au 21 juin 2008.

IV. La Commune de Lausanne donne ici expressément son accord à la sous-location des locaux de la [...] par G._____ SA et A.C._____ en faveur de A._____ Sarl et U._____.

V. G. _____ SA et A.C. _____ ainsi que A. _____ Sarl et U. _____ procéderont à bref délai à un inventaire du matériel laissé à disposition par les locataires principaux aux sous-locataires ainsi que du matériel des sous-locataires.

VI. D'ici le 31 juillet 2008, un décompte sera établi entre les locataires principaux et les sous-locataires à la suite duquel le loyer consigné par les sous-locataires sera déconsigné.

VII. G. _____ SA et A.C. _____ se reconnaissent solidairement débiteurs de la Commune de Lausanne à hauteur d'un montant de 10'000 fr. (dix mille francs) pour l'entretien des installations techniques à ce jour. Ce montant est payable d'ici au 30 septembre 2008 au plus tard. Moyennant exécution, la Commune de Lausanne retirera la poursuite n° 1257702 de l'Office des poursuites de Lausanne-Est dirigée contre G. _____ SA.

VIII. La décision de la Commission de conciliation rendue le 20 juin 2008 suite à l'audience du 29 mai 2008 dans la procédure opposant G. _____ SA et A.C. _____, d'une part, et, la Ville de Lausanne, d'autre part, est considérée comme annulée, le litige entre les parties étant réglé par la présente transaction.

IX. Chaque partie garde ses frais et renonce à l'allocation de dépens.

(...)

La présidente du Tribunal des baux prend acte de cette transaction, pour valoir jugement au fond définitif et exécutoire, et déclare la cause rayée du rôle, sous réserve de la décision à intervenir sur les frais.

(...)"

- une ordonnance rendue le 24 mars 2009 par le Juge de paix du district de Lausanne, sur requête du 16 février 2009 de G. _____ SA et de A.C. _____, ordonnant l'expulsion d'A. _____ Sarl et d'U. _____ pour le 30 juin 2009 à midi. Cette décision mentionne que les sous-locataires avaient déposé, le 5 janvier 2009, une requête en annulation de la résiliation de leur bail devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne, requête qui a été transmise par cette autorité au juge de l'expulsion, compétent pour statuer également sur la validité du congé donné pour défaut de paiement du loyer. Se prononçant sur cette question, le juge de paix a considéré que la résiliation du contrat de sous-location était valable. L'ordonnance mentionne encore qu'elle est immédiatement exécutoire nonobstant recours;

- un arrêt du 13 août 2009 de la Chambre des recours rejetant le recours d'A. _____ Sarl et U. _____ contre l'ordonnance d'expulsion et confirmant en particulier la validité et l'efficacité de la résiliation du contrat de sous-location. L'arrêt indique que les recourants avaient soutenu que l'effet suspensif devait être accordé d'office au recours dès

lors que le congé avait été contesté devant la commission de conciliation, mais ne se prononce pas sur ce point;

- un avis du 18 septembre 2009 du Juge de paix du district de Lausanne fixant l'exécution forcée au vendredi 30 octobre 2009;

- deux inventaires pour sauvegarde des droits de rétention Nos 5'157'977 (débiteur U. _____) et 5'157'956 (débiteur : A. _____ Sarl) établis le 14 octobre 2009 par l'Office des poursuites de l'arrondissement de Lausanne-Est;

que, de son côté, l'intimée a notamment produit les pièces suivantes :

- la copie d'une notification de résiliation de bail pour le 31 décembre 2008, adressée le 25 novembre 2008 aux poursuivis précisant qu'il s'agit d'une résiliation faute de paiement du loyer;

- un courrier du mandataire des poursuivants indiquant que les effets de la résiliation du bail sont reportés au 31 janvier 2009;

attendu que le premier juge a considéré que la transaction judiciaire du 8 juillet 2008 valait titre de mainlevée définitive au sens de l'art. 80 LP mais qu'elle ne pouvait être invoquée pour les échéances postérieures à la dénonciation du bail auquel elle se rapportait;

considérant que le créancier au bénéfice d'un jugement exécutoire peut requérir du juge la mainlevée définitive de l'opposition, la transaction ou reconnaissance passée en justice étant assimilée à un tel jugement (art. 80 LP, loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889, RS 281.1),

que la transaction est un titre propre à la mainlevée définitive lorsqu'elle est produite en copie certifiée conforme par le greffier (Panchaud/Caprez, La mainlevée d'opposition, § 104 ch. 13),

qu'elle doit en outre être attestée définitive et exécutoire, dès lors que même une transaction judiciaire peut être l'objet d'un recours (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, n. 2 ad art. 158 CPC; Crec, 14 août 2007/159; CPF, 24 septembre 2009/304),

que ces conditions sont ici réunies, la copie de la transaction étant certifiée conforme et son caractère définitif et exécutoire n'ayant pas été contesté,

que toutefois la transaction du 8 juillet 2008, qui réglait divers points entre les parties à la présente cause ainsi que des tiers, n'avait pas pour objet les montants dus à titre de loyer et de redevances pour la gérance - quand bien même elle rappelait les montants dus à ces titres -, ni leurs échéances, ni même la durée du bail,

qu'au contraire, elle renvoyait au contrat de sous-location du 29 janvier 2008 pour ces questions,

qu'elle ne peut donc valoir, comme l'a retenu le premier juge, titre de mainlevée pour la créance en poursuite,

que seul le contrat de sous-location pourrait, le cas échéant, valoir titre de mainlevée pour une créance en loyer et redevance pour la gérance;

considérant que le contrat de bail 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 (Panchau/Caprez, §§ 74 et 75; Gilliéron, Commentaire de la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite, nn. 49 et 50 ad art. 82 LP),

que le bail dénoncé ne peut toutefois être invoqué comme titre de mainlevée pour les échéances postérieures à la dénonciation (indemnité due à titre d'occupation illicite des locaux), même si, après la résiliation, le bailleur tolère que le preneur reste dans les locaux (Krauskopf, La mainlevée provisoire : quelques jurisprudences récentes, in JT 2008 II 23, spéc. 36; CPF 29 juin 2008/396; CPF, 12 novembre 2003/468; CPF, 29 octobre 1998/577),

qu'en l'espèce les montant réclamés ont trait à une période postérieure à la résiliation du contrat de sous-location,

qu'en effet le congé a été donné pour le 31 décembre 2008, échéance reportée ensuite au 31 janvier 2009,

que dans son ordonnance d'expulsion, le juge de paix a admis la validité de cette résiliation,

que ce point a également été confirmé par la Chambre des recours dans son arrêt du 13 août 2009,

que dès lors, les recourants ne disposent pas d'un titre de mainlevée pour la créance en poursuite;

considérant que les recourants font valoir que les effets du congé ont été suspendus par la procédure d'annulation de la résiliation initiée par l'intimée, de sorte que les relations entre les parties auraient continué à être régies par la convention du 29 janvier 2008,

qu'ils invoquent en particulier l'art. 7 LPCBL (loi du 12 mai 1982 fixant la procédure dans les contestations relatives aux baux à loyer immobiliers et aux baux à ferme non agricoles; RSV 221.311) qui prévoit que le dépôt de la requête suspend les effets de la résiliation ou de l'expiration du bail jusqu'à décision définitive et exécutoire,

qu'en effet, tant que dure la procédure d'annulation du congé, les effets du congé sont suspendus, le locataire n'étant pas obligé de libérer les locaux, même si l'échéance de la résiliation est dépassée (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, n. 6.8, p. 759 et les réf. cit.),

qu'en l'espèce l'intimée a contesté la résiliation devant la commission de conciliation en matière de baux à loyer,

que cette contestation a été transmise au juge de l'expulsion qui a admis, dans son ordonnance du 24 mars 2009, la validité de la résiliation,

que l'ordonnance précitée a été confirmée par la Chambre des recours dans son arrêt du 13 août 2009,

qu'il en résulte que les effets du congé étaient suspendus jusqu'au moment de l'entrée en force de l'arrêt de la Chambre des recours, soit jusqu'au mois de septembre 2009,

qu'il s'agit toutefois d'une prolongation de fait (ATF 104 II 311, JT 1979 I 495) permettant en particulier au locataire de continuer à occuper les locaux durant la procédure de contestation,

que cela ne signifie pas que le loyer reste dû en tant que tel et que le bail continue de constituer un titre de mainlevée,

qu'en effet, selon la loi, le bail prolongé par décision du juge ou de la commission reste en vigueur pendant la prolongation, sous réserve d'éventuelles adaptations par l'autorité qui a prononcé la prolongation (art. 272c CO),

qu'a contrario, le bail dont la prolongation a été demandée ne reste pas en vigueur après son échéance lorsqu'il n'est pas prolongé (Chappuis, Droit du bail 15/2003, n° 18, ad TF 4C.256/2001, pp. 29 ss, spéc. 30),

qu'il en va de même lorsque la résiliation est contestée et qu'il en est demandé l'annulation, si le congé n'est pas annulé,

qu'il s'agit donc bien d'une prolongation de fait, les effets du congé étant en quelque sorte provisoirement suspendus jusqu'à ce que l'autorité ait définitivement tranché,

qu'ainsi, lorsque la procédure dépasse l'échéance du bail – comme c'est souvent le cas – le locataire peut continuer à occuper les locaux et doit payer une somme qui correspond généralement au loyer,

qu'en revanche, lorsque l'autorité a définitivement tranché, soit le bail reste en vigueur, la résiliation étant annulée, soit il cesse de l'être à la date pour laquelle la résiliation a été donnée, celle-ci étant reconnue valable,

que l'on se trouve ici dans cette seconde hypothèse, le congé ayant été reconnu valable,

que le bail a donc pris fin le 31 janvier 2009,

qu'il ne peut dès lors plus être invoqué pour des créances concernant une période ultérieure,

que c'est donc à juste titre que le premier juge a refusé de lever l'opposition, les recourants ne disposant pas d'un titre de mainlevée pour la créance en poursuite;

attendu, en définitive, que le recours doit être rejeté en application de l'article 465 alinéa 1^{er} CPC et le prononcé entrepris maintenu,

que les frais du présent arrêt, par 900 fr., sont à la charge des recourants.

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 des recourants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 900 francs (neuf cents francs).

- IV.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 29 novembre 2010

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 Jacques Micheli, avocat (pour G. _____ SA et A.C. _____),
- Me Laurent Maire, avocat (pour A. _____ Sarl).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 132'500 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 :

- M. le Juge de paix du district de Lausanne.

La greffière :