

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Séance du 23 juin 2011

Présidence de M. HACK, président
Juges : Mme Carlsson et M. Sauterel
Greffier : Mme Diserens, ad hoc

Art. 82 al. 1 LP, 102 al. 2, 104, 259d, 259e et 259g CO

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 **J.**_____, à Founex, contre le prononcé rendu le 7 septembre 2010, à la suite de l'audience du 2 septembre 2010, par le Juge de paix du district de Nyon, dans la cause opposant le recourant à **N.**_____, à Mies.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) Le 19 mai 2010, à la réquisition de N._____, l'Office des poursuites du district de Nyon a notifié à J._____, dans le cadre de la poursuite n° 5'406'622, un commandement de payer les sommes de 2'800 fr., avec intérêt à 3 % l'an dès le 2 février 2010, de 2'800 fr., avec intérêt à 3 % l'an dès le 2 mars 2010, de 2'800 fr., avec intérêt à 3 % l'an dès le 2 avril 2010 et de 2'800 fr., avec intérêt à 3 % l'an dès le 3 mai 2010.

La cause de l'obligation invoquée était la suivante : « Loyer de février 2010, mars 2010, avril 2010 et mai 2010, de l'appartement [...] à 1297 Founex. Le bail était signé le 21 novembre 2009 - le loyer mensuel est de Fr. 2'800.-. (Art. 3 et 7 RULV) ».

Le poursuivi a formé opposition totale.

b) Le 1^{er} juin 2010, la poursuivante a requis la mainlevée de l'opposition à concurrence des montants en poursuite. A l'appui de sa requête, elle a produit, outre l'original du commandement de payer précité, notamment les pièces suivantes :

- une copie du bail à loyer conclu pour une durée indéterminée dès le 1^{er} décembre 2009 entre les parties, renouvelable d'année en année sauf résiliation moyennant un préavis de trois mois, portant sur un appartement sis [...], à Founex, pour un loyer mensuel de 2'800 fr., payable d'avance (art. 3 et 7 RULV) ;
- une copie d'un état des lieux d'entrée du 21 novembre 2009, signé par le poursuivi, ne faisant pas état de défaut de la chose louée ;
- un courrier du conseil du poursuivi daté du 29 janvier 2010 à la poursuivante, résiliant le bail de l'appartement avec effet au 1^{er} juin 2010 ;

- un courrier du conseil du poursuivi daté du 5 février 2010 à la poursuivante, faisant état de graves défauts de construction de la chose louée, soit un fonctionnement incorrect du chauffage et l'impossibilité de disposer d'eau chaude au quotidien, l'impossibilité de mettre en fonction la cheminée, la défectuosité du système de ventilation et des serrures, l'endommagement et la non sécurisation de la porte d'entrée de l'immeuble ;
- une copie d'un courrier recommandé adressé le 12 février 2010 par la poursuivante au poursuivi, aux termes duquel elle confirme notamment son intention de payer le chauffage pour les mois de décembre et janvier 2010 en guise de dédommagement pour les jours durant lesquels le locataire n'a pas eu de chauffage au début du mois de décembre 2009 et pour les vingt-quatre heures durant lesquelles il n'a pas eu d'eau chaude à la mi-janvier 2010 ;
- une copie d'une lettre de la société B. _____ SA du 23 février 2010 confirmant que la température dans l'appartement, après contrôle et intervention, ne présentait pas d'anomalie ;
- un courrier du 24 février 2010 du conseil du poursuivi faisant état de défauts supplémentaires, soit un manque de chauffage dû à l'inactivité de la plupart des tuyaux de chauffage au sol, la température au réveil étant glaciale, et l'ascenseur hors service depuis quelques jours, sa cage étant bloquée à l'étage de l'appartement et sa porte s'ouvrant et se fermant continuellement avec un bruit insupportable ;
- une copie d'une lettre adressée au conseil du poursuivi le 26 mars 2010, par laquelle la poursuivante conteste tout défaut, rappelant qu'elle a fait vérifier le chauffage par un professionnel le 23 février 2010 et invitant le locataire à établir la réalité des défauts allégués en produisant un constat de chauffagiste ;

- des copies de deux courriers datés des 26 avril et 6 mai 2010, adressés au conseil du poursuivi, sollicitant sans délai de ce dernier le paiement des loyers dus.

En date du 11 août 2010, la poursuivante a encore produit notamment les pièces suivantes :

- une copie d'une lettre de la société V. _____ SA, bureau d'études et réalisations, du 28 juin 2010, contestant les défauts invoqués par le poursuivi en précisant notamment que l'installation de chauffage était tombée en panne à une reprise et que tout était rentré dans l'ordre dans les meilleurs délais, qu'un contrôle des températures de chauffage exécuté par l'entreprise B. _____ SA avait révélé des chiffres totalement conformes aux prescriptions, l'abaissement nocturne de la température étant usuel, et que l'ascenseur était soumis à un contrat de maintenance mais qu'aucun dysfonctionnement n'avait été signalé ;
- une copie d'un courrier de la société C. _____ SA, administratrice de la PPE, indiquant qu'aucun copropriétaire n'avait signalé des problèmes de fermeture des portes de l'immeuble ou de pannes récurrentes des ascenseurs, à l'exception d'une absence de lumière dans l'ascenseur de l'entrée 2b, signalée par le concierge le 28 avril 2010 et transmise à l'entreprise D. _____ le jour même ;
- une copie d'une requête d'expulsion du 15 juillet 2010 dans laquelle la poursuivante se détermine sur les défauts invoqués par le poursuivi en indiquant qu'une panne de chauffage s'est produite le 3 décembre 2009 en raison du caractère neuf de la construction et qu'on y a remédié le 5 décembre 2009, qu'une panne d'eau chaude survenue en janvier 2010 a duré moins de vingt-quatre heures, que la fermeture d'entrée de l'immeuble a mal fonctionné durant une semaine après avoir été forcée malencontreusement par des habitants de l'immeuble, qu'elle n'a jamais eu connaissance d'une panne d'ascenseur et qu'il a été constaté que la cheminée, le

chauffage et la ventilation de l'appartement ne souffraient d'aucun défaut.

2. Par prononcé du 7 septembre 2010, rendu à la suite de l'audience du 2 septembre 2010, le Juge de paix du district de Nyon a prononcé le mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 11'200 fr. plus intérêts à 3 % l'an dès le 15 mars 2010 (échéance moyenne), arrêté à 360 fr. les frais de justice de la partie poursuivante et dit que la partie poursuivie devait lui verser la somme de 860 fr. à titre de dépens.

Le poursuivi a requis la motivation de ce prononcé par lettre de son conseil du 17 septembre 2010. La décision motivée a été adressée pour notification aux parties le 1^{er} décembre 2010 et distribuée au conseil du poursuivi le 3 décembre 2010. Le premier juge a en substance considéré que le bail valait titre de mainlevée et que la poursuivante, en produisant des écrits de tiers, avait rendu vraisemblable, contrairement au poursuivi, l'absence de défauts importants affectant tant l'appartement loué que l'immeuble qui l'abrite.

Le poursuivi a recouru par acte du 13 décembre 2010, concluant, sous suite de frais et dépens, à la réforme du prononcé en ce sens que la requête de mainlevée est rejetée et l'opposition confirmée.

Le recourant a développé ses moyens dans un mémoire ampliatif du 7 mars 2011, confirmant sa conclusion en réforme et prenant une conclusion nouvelle en annulation de poursuite et une conclusion subsidiaire en renvoi de la cause au premier juge. Il fait valoir que, comme débiteur poursuivi, il pouvait se contenter d'alléguer que la poursuivante ne s'était pas exécutée conformément au contrat et que les pièces produites par celle-ci ne rendaient pas vraisemblable l'absence de tout défaut grave dès lors qu'elles n'apportaient aucune réponse à certains défauts invoqués par le locataires tels que l'impossibilité de disposer d'eau chaude sanitaire au quotidien, l'impossibilité d'user de la cheminée, la défectuosité du système de ventilation et des serrures, l'endommagement

et la non sécurisation de la porte d'entrée de l'immeuble. Il a également produit des pièces.

Par mémoire du 11 mai 2011, l'intimée a conclu au rejet du recours.

En droit :

I. En vertu de l'art. 405 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011; RS 272), le recours est régi par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties, savoir, en l'espèce, les dispositions de procédure de la LVLP (loi vaudoise d'application de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite; RSV 280.05) dans sa teneur en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010 ainsi que par le CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise; RSV 270.11).

Déposé en temps utile, dans le délai de dix jours suivant la notification du prononcé de mainlevée motivé (art. 57 al. 1 aLVLP), et comportant des conclusions valablement formulées (art. 461 ss CPC-VD applicables par renvoi de l'art. 58 al. 1 aLVLP), le recours est recevable sous l'angle de la réforme.

En revanche, les pièces nouvelles produites par le recourant avec son mémoire ampliatif sont irrecevables, l'art. 58 al. 3 aLVLP prohibant, en matière de mainlevée d'opposition, l'administration de nouvelles preuves en procédure de recours. De même, comme l'art. 50 al. 3 aLVLP précise qu'à l'audience, le juge interroge les parties et examine les pièces produites avec la requête ou séance tenante et ne procède pas à d'autres mesures d'instruction, il ne peut être tenu compte de pièces produites après l'audience, même si elles l'ont été devant le premier juge (CPF, 7 mai 2009/145; CPF, 30 novembre 2006/579). Les conclusions

nouvelles prises par le recourant dans son mémoire sont également irrecevables.

II. a) 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 (art. 82 LP).

Constitue une reconnaissance de dette l'acte authentique ou sous seing privé d'où résulte la volonté du poursuivi de payer au poursuivant, sans réserve ni condition, une somme déterminée, ou aisément déterminable, et échue (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 ; ATF 130 III 87 consid. 3.1, JT 2004 II 118 ; ATF 122 III 125 consid. 2, JT 1998 II 82). 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 écrit justifie, en principe, la mainlevée provisoire de l'opposition pour la somme d'argent dont la prestation incombe au poursuivi, lorsque les conditions d'exigibilité de la dette sont établies par titre et, en particulier dans les contrats bilatéraux, le poursuivant prouve

par titre avoir exécuté les prestations dont dépend l'exigibilité de sa créance (Gilliéron, op. cit., n. 44 ad art. 82 LP). Le contrat signé 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 (Panchaud/Caprez, op. cit., §§ 74 et 75 ; Gilliéron, op. cit., nn. 49 et 50 ad art. 82 LP ; Trümpy, La mainlevée d'opposition provisoire en droit du bail, in BSchKG 2010, pp. 105 ss, p. 106 ; Krauskopf, La mainlevée provisoire : quelques jurisprudences récentes, in JT 2008 II 23 ss, p. 35). En revanche, le bail dénoncé ne peut plus être invoqué comme titre de mainlevée pour les échéances postérieures à la dénonciation, même si, après la résiliation, le bailleur tolère que le preneur reste dans les locaux (Krauskopf, op. cit., p. 36).

Le poursuivi est admis à soulever et à rendre vraisemblable tous les moyens libératoires, tels notamment la prescription, le paiement, le sursis, ou les défauts de la chose louée (Gilliéron, op. cit., n. 81 ad art. 82 LP). En matière de bail à loyer, le poursuivi peut se libérer en rendant vraisemblable que l'usage de la chose remise est affectée de défauts au point qu'il est fondé à résilier le contrat ou à faire réduire le loyer, ou encore à réclamer des dommages et intérêts (Panchaud/Caprez, op. cit., § 76 ; Gilliéron, op. cit., n. 50 ad art. 82 LP). Pour constituer un empêchement à la mainlevée, le défaut doit être tel qu'il pourrait justifier une action en réduction de loyer ou en dommages et intérêts. Si le montant de la réduction ne peut pas être chiffré au moyen d'une preuve disponible, la mainlevée doit être refusée pour la totalité de la créance (Krauskopf, op. cit., p. 36). La simple vraisemblance du moyen libératoire suffit à mettre en échec la requête de mainlevée. Il suffit que, sur la base d'éléments concrets, le juge acquière l'impression d'une certaine vraisemblance de l'existence de faits pertinents, sans pour autant qu'il doive exclure qu'il puisse en être autrement (Gilliéron, op. cit., n. 82 ad art. 82 LP). Selon la jurisprudence de la cour de céans, qui se réfère à la doctrine précitée, pour faire obstacle à la requête de mainlevée présentée par le bailleur, le locataire n'a pas nécessairement besoin d'invoquer la procédure prévue par l'art. 259g CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) et de menacer de consigner le loyer. Il suffit qu'il rende

vraisemblable son droit à obtenir une réduction de loyer ou une créance en dommages et intérêts (CPF, 1^{er} juin 2006/239 ; CPF, 26 juin 2003/236).

b) En l'occurrence, il ressort des pièces produites en première instance que le recourant, par lettre du 29 janvier 2010, a résilié le bail pour le 1^{er} juin 2010, sans indiquer de motif. Par lettre du 5 février 2010, il a toutefois invoqué des défauts, présentés comme graves, soit le fonctionnement incorrect du chauffage et l'impossibilité de disposer d'eau chaude au quotidien, l'impossibilité de mettre en fonction la cheminée, la défectuosité du système de ventilation et des serrures et l'endommagement et la non sécurisation de la porte d'entrée de l'immeuble. En date du 24 février 2010, il a encore fait valoir que le manque de chauffage était dû à l'inactivité de la plupart des tuyaux de chauffage au sol, la température au réveil étant glaciale, et que l'ascenseur était hors service depuis quelques jours, sa cage étant bloquée à l'étage de l'appartement et sa porte s'ouvrant et se fermant continuellement avec un bruit insupportable.

Les pièces produites par l'intimée établissent cependant que la panne de chauffage s'est produite le 3 décembre 2009 et qu'on y a remédié le 5 décembre 2009, que la panne d'eau chaude survenue en janvier 2010 a duré moins de vingt-quatre heures, que la fermeture d'entrée de l'immeuble a mal fonctionné durant une semaine après avoir été forcée malencontreusement par des habitants de l'immeuble, qu'elle n'a jamais eu connaissance d'une panne d'ascenseur et qu'il a été constaté que la cheminée, le chauffage et la ventilation de l'appartement ne souffraient d'aucun défaut.

Même en suivant la pratique bâloise qui se contente de la simple allégation d'un défaut par le locataire poursuivi (Trümpy, op. cit., p. 111) – pratique qui n'est au demeurant pas celle de la cour de céans –, on constate en l'espèce, selon la formule de Schmidt (CR LP n° 27 ad art. 82 LP), que l'intimée a été en mesure d'infirmier immédiatement par des documents les affirmations du recourant relatives aux prétendus défauts affectant le chauffage, la fourniture d'eau chaude, le fonctionnement de

l'ascenseur et la fermeture de la porte de l'immeuble. De plus, elle a rendu vraisemblable que les légers dysfonctionnements constatés avaient aussitôt été corrigés, ce qui exclut l'application des articles 259d et 259e CO. Quant à l'utilisation de la cheminée ainsi que le fonctionnement des serrures et de la ventilation, outre que ces griefs aucunement détaillés ou motivés, même sommairement, n'apparaissent pas graves, ils n'ont plus été mentionnés après l'inspection de l'appartement le 23 février 2010 par un entrepreneur mandaté par l'intimée si bien qu'ils apparaissent manifestement dépourvus de fondement. L'existence d'un défaut de la chose louée est ainsi rendue insuffisamment vraisemblable pour que la mainlevée soit refusée.

Le bail prévoit à sa clause 3 que le loyer est payable d'avance et renvoie aux articles 3 et 7 RULV (Dispositions paritaires et règles et usages du Canton de Vaud). Les points de départ de l'intérêt et, partant, l'échéance moyenne du 15 mars 2010 doivent ainsi être approuvés (art. 102 al. 2 CO), de même que le taux de 3 %, inférieur au taux légal de 5 % (art. 104 CO).

c) En définitive, le contrat de bail vaut reconnaissance de dette et c'est à juste titre que le premier juge a considéré que la poursuivante, notamment en produisant des écrits de tiers, avait rendu vraisemblable, contrairement au poursuivi, l'inexistence de défauts importants justifiant une réduction de loyer ou une action en dommages et intérêts.

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

Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 510 fr. et celui-ci doit verser à l'intimée la somme de 750 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 510 fr. (cinq cent dix francs).
- IV. Le recourant J. _____ doit verser à l'intimée N. _____ la somme de 750 fr. (sept cent cinquante francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 23 juin 2011

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

La greffière :

Du 14 octobre 2011

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. J. _____, par publication dans la Feuille des avis officiels du canton de Vaud;
- Me Serge Patek, avocat (pour N. _____).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 11'200 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 de Nyon.

La greffière :