

**COUR DES POURSUITES ET FAILLITES**

---

---

Arrêt du 17 octobre 2011

---

Présidence de M. H A C K, président  
Juges : Mme Carlsson et M. Sauterel  
Greffier : Mme Joye

\* \* \* \* \*

**Art. 82 LP**

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, s'occupe du recours exercé par **S.**\_\_\_\_\_ et **T.**\_\_\_\_\_, à Yerdon-les-Bains, contre le prononcé rendu le 11 janvier 2011, à la suite de l'audience du 6 janvier 2011, par le Juge de paix du district de Nyon, dans la cause opposant les recourants à **D.**\_\_\_\_\_, à St-George.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

**En fait :**

**1.** Le 22 octobre 2010, l'Office des poursuites du district de Nyon a notifié à D.\_\_\_\_\_, à la réquisition de S.\_\_\_\_\_ et T.\_\_\_\_\_, un commandement de payer n° 5'562'536 portant sur les sommes de 3'008 fr. avec intérêt à 8 % l'an dès le 1<sup>er</sup> mai 2010 et de 400 fr. sans intérêt. La cause de l'obligation invoquée était la suivante :

« Loyers arriérés du 1<sup>er</sup> juin au 31 mai 2010 (2 x Fr. 1504.-) concernant un appartement de 4.5 pièces au 1<sup>er</sup> étage précédemment loué sis [...] 28, 1462 Yvonand

Indemnité 103 CO ».

La poursuivie a formé opposition totale.

**2.** Le 29 octobre 2010, les poursuivants ont requis du Juge de paix du district de Nyon qu'il prononce la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 3'008 fr. plus intérêts à 7 % l'an dès le 1<sup>er</sup> mai 2010, échéance moyenne. A l'appui de leur requête, ils ont produit, outre le commandement de payer précité, les pièces suivantes :

- un extrait du Registre foncier d'Yvonand établissant que l'immeuble sis rue de [...] n° 28 et 30 est propriété commune de T.\_\_\_\_\_ et de S.\_\_\_\_\_ en société simple,
- un contrat de bail à loyer signé le 21 mai 2008 par les poursuivants, en qualité de bailleurs, d'une part, et [...] et D.\_\_\_\_\_, en qualité de locataires solidairement responsables, d'autre part, portant sur un appartement de 4,5 pièces au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis rue [...] 30, à Yvonand, pour un loyer mensuel de 1'520 fr., payable trimestriellement à l'avance, mais recevable à bien plaisir par mois d'avance en cas de paiement ponctuel, étant précisé qu'il est dû de plein droit un intérêt de 7% l'an sur toute

prestation échue ; le bail a commencé le 15 juin 2008 pour finir le 30 septembre 2009 ; il indique que sauf avis de résiliation donné et reçu sous pli recommandé par l'une ou l'autre des parties trois mois à l'avance, le bail sera renouvelé de plein droit pour six mois et ainsi de suite de six mois en six mois,

- une formule de « notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail», également du 21 mai 2008, signée par D. \_\_\_\_\_ et [...],
- une lettre recommandée du 20 mars 2010 des locataires résiliant le bail de l'appartement sis rue [...] 30, à Yvonand, pour le 30 juin 2010,
- une convention de sortie du 25 juin 2010, concernant le même appartement,
- une lettre de mise en demeure adressée le 24 septembre 2010 à D. \_\_\_\_\_ relative à l'appartement sis rue [...] 30, à Yvonand.

Le 6 janvier 2011, soit le jour de l'audience de mainlevée, le conseil des poursuivants a envoyé une télécopie au juge de paix pour signaler que le commandement de payer et la requête de mainlevée comportaient une erreur en ce sens que les loyers réclamés étaient ceux concernant la période du 1<sup>er</sup> mai au 30 juin 2010 (2 x fr. 1'504) et non ceux du 1<sup>er</sup> juin au 30 mai 2010.

**3.** Par prononcé du 11 janvier 2011, le Juge de paix du district de Nyon a rejeté la requête de mainlevée (I), arrêté à 150 fr. les frais de justice de la partie poursuivante (II) et dit qu'il n'est pas alloué de dépens (III).

Le prononcé motivé a été adressé pour notification aux parties le 27 janvier 2011. Les poursuivants l'ont reçu le lendemain.

En bref, le premier juge a considéré qu'il n'y avait pas identité entre le titre de mainlevée produit, soit le contrat de bail, et la cause de l'obligation figurant dans le commandement de payer, dès lors que le montant du loyer mensuel différait (1'520 fr. et 1'504 fr.), que l'adresse des locaux loués divergeait (" [...] 30" et " [...] 28") et enfin que les loyers étaient réclamés dans la poursuite pour une période fantaisiste.

Par acte du 7 février 2011, S. \_\_\_\_\_ et T. \_\_\_\_\_ ont recouru contre cette décision, concluant, avec dépens, à sa réforme en ce sens que la requête de mainlevée provisoire est admise, que l'opposition est levée à concurrence de 3'008 fr. plus intérêts à 7 % l'an dès le 1<sup>er</sup> mai 2010 et que les frais sont mis à la charges de l'intimée.

Dans une écriture déposée le 2 mai 2011, l'intimée a conclu au rejet du recours, en précisant notamment qu'elle avait proposé aux poursuivants de verser 1'504 fr. pour solde de tout compte par mensualités de 150 fr. et que malgré leur refus, elle s'acquittait de ces 150 fr. par mois depuis fin février 2011.

### **En droit :**

**I.** Le dispositif du prononcé entrepris a été adressé aux parties au mois de janvier 2011, de sorte que la présente procédure de recours est soumise au nouveau droit de procédure, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC; ATF 137 III 127, JT 2011 II 226 ; Tappy, Code de procédure civile commenté, n. 10 ad art. 405 CPC).

Le recours a été formé en temps utile, dans le délai de dix jours de l'art. 321 al. 2 CPC (Muster, La nouvelle procédure civile et le droit des poursuites et des faillites, in JT 2011 II 75 ss, p. 100). Il est écrit et motivé, de sorte qu'il est recevable formellement (art. 321 al. 1 CPC),

**II.** Selon l'art. 82 al. 1 LP, 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., n. 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; Gilliéron, op. cit., nn. 49 et 50 ad art. 82 LP).

La conclusion d'un bail à loyer est en principe valable sans forme, sous réserve des art. 269d et 270 al. 2 CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220). En vertu de cette dernière disposition, en cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d CO pour la conclusion de tout nouveau bail. Le canton de Vaud a fait usage de cette faculté; par la loi du 7 mars 1993 sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire (LFOCL, RSV 221.315), il a précisé ce que devait contenir la formule officielle et prévu qu'il y a pénurie lorsque le taux de logements vacants offerts, établi pour l'ensemble du canton, est inférieur à 1,5 %. Un arrêté du conseil d'Etat du 9 juillet 2001 (ALFOCL, RSV 221.315.1), entré en vigueur le 1er août 2001, a rendu obligatoire la formule officielle au changement de locataire. Selon la jurisprudence vaudoise, sans être accompagné de la formule officielle lorsque l'usage de celle-ci est obligatoire, le bail ne vaut pas, à lui seul, titre de mainlevée provisoire (Trümpy, La mainlevée d'opposition provisoire en droit du bail, Bulletin des poursuites et faillites 2010, p. 106 in fine et p. 107).

En l'espèce, la requête de mainlevée est fondée sur un contrat de bail signé par les parties le 21 mai 2008. Accompagné de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d CO, ce contrat vaut titre de mainlevée provisoire pour les loyers convenus et échus.

**III. a)** Le juge de la mainlevée doit vérifier d'office notamment l'identité entre la créance en poursuite et la créance reconnue dans le titre. Pour cela, la créance désignée dans le commandement de payer doit être reconnaissable (Gilliéron, op. cit., nn. 73 et 74 ad art. 82 LP ; CPF, 17 avril 2008/155).

Sous rubrique "Titre de la créance ou cause de l'obligation", le commandement de payer à l'origine de la présente procédure comporte l'indication suivante :

" Loyers arriérés du 1<sup>er</sup> juin au 31 mai 2010 (2 x Fr. 1504.-) concernant un appartement de 4.5 pièces au 1<sup>er</sup> étage précédemment loué sis [...] 28, 1462 Yvonand".

Par rapport aux éléments figurant dans le contrat de bail produit, ce commandement de payer comporte deux erreurs :

- l'adresse de l'immeuble abritant l'appartement loué, désignée par le numéro 28 de la rue [...] à Yvonand, au lieu du numéro 30 de la même rue, et
- le montant du loyer mensuel, 1'504 fr. au lieu de 1'520 francs.

En outre, la période pour laquelle les loyers sont réclamés est celle "du 1<sup>er</sup> juin au 31 mai 2010". La question est donc de savoir si la créance est désignée avec une précision suffisante dans le commandement de payer.

En vertu de l'art. 69 al. 2 ch. 1 LP, le commandement de payer contient les indications prescrites pour la réquisition de poursuite, énoncées à l'art. 67 al. 1 LP. Le but de ces dispositions légales est de satisfaire à un besoin de clarté et d'information à l'égard du poursuivi (Gilliéron, op. cit., n. 77 ad art. 67 LP; Ruedin, Commentaire romand, n. 34 ad art. 67 LP). Celui-ci ne doit pas être obligé de faire opposition au commandement de payer pour obtenir, dans une procédure de mainlevée subséquente ou une procédure en reconnaissance de dette, les renseignements nécessaires sur la prétention déduite en poursuite.

La réquisition de poursuite – partant, le commandement de payer – doit indiquer notamment le titre de la créance et sa date et, à défaut de titre, la cause de l'obligation (art. 67 al. 1 ch. 4 LP). Le commandement de payer, qui est une sommation faite au poursuivi de payer un certain montant, doit le renseigner sur la raison de la poursuite, afin de lui permettre de déterminer s'il doit ou non former opposition. Le Tribunal fédéral a admis que "toute périphrase relative à la cause de la créance qui permet au poursuivi, conjointement avec les autres indications figurant sur le commandement de payer, de se résoudre à

reconnaître la somme déduite en poursuite, doit suffire" (ATF 121 III 18, JT 1997 II 95). Lorsque la cause de la créance est reconnaissable par le poursuivi en raison de l'ensemble des rapports étroits qu'il connaît, il suffit que la cause de la créance soit exprimée succinctement en vertu du principe de la bonne foi qui doit aussi être observé dans le droit de l'exécution forcée (ATF 121 III 18, JT 1997 II 95 précité). Cette jurisprudence a été confirmée par le Tribunal fédéral dans deux causes plus récentes (TF 5P.205/2004 du 20 août 2004 et TF 5A.586/2008 du 22 octobre 2008).

En l'espèce, l'erreur sur l'adresse de l'immeuble est dépourvue de portée en termes d'identification de la créance. En effet, la locataire poursuivie n'a pu que comprendre qu'on lui réclamait le loyer pour l'appartement qu'elle avait elle-même occupé rue de [...] à Yvonand. On observe également que selon l'extrait du registre foncier produit, l'adresse de l'immeuble en question, propriété des bailleurs, est doté de deux numéros, 28 et 30.

S'agissant de la mention de montants différents du loyer mensuel dans le bail et dans le commandement de payer, on relève que, conformément à l'art. 67 al. 1 ch. 3 LP, les poursuivants ont indiqué "le montant de la créance exigée", savoir 3'008 fr., portant intérêt. Peu importe que ce montant (correspondant à deux fois 1'504 fr.) soit le résultat d'une multiplication prenant en considération un loyer mensuel inférieur à celui de 1'520 fr. figurant dans le bail. Le créancier est en effet en droit de réclamer en poursuite un montant moindre que celui figurant dans la reconnaissance de dette invoquée.

Enfin, quant à la période pour laquelle les loyers arriérés sont réclamés, il résulte des pièces produites que les locataires avaient résilié leur bail pour le 30 juin 2010. Conformément au principe de la bonne foi, l'erreur manifeste résultant de l'inversion de l'ordre des mots "juin" et "mai" dans la poursuite était aisément reconnaissable et rectifiable.

Il résulte de ce qui précède que, malgré les erreurs figurant dans le commandement de payer, l'identité entre de la prétention déduite en poursuite et de la dette reconnue est établie.

**b)** Le juge prononce la mainlevée provisoire si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 al. 2 LP), le poursuivi pouvant soulever et rendre vraisemblables tous moyens libératoires pris de l'existence ou de l'exigibilité de la prétention déduite en poursuite (Gilliéron, op. cit., n. ad art. 82 LP). Les moyens de preuve propres à libérer le poursuivi sont les documents remis au juge de la mainlevée (Panchaud/Caprez, op. cit., § 28).

En l'espèce, dans son acte de recours, la poursuivie indique que depuis le mois de février 2011, elle effectue des versements mensuels de 150 fr. en faveur des poursuivants. Il ne figure toutefois aucune pièce au dossier faisant état de ces paiements. Il ne saurait, dans ces conditions, en être tenu compte.

**c)** Les recourants concluent au prononcé de la mainlevée à concurrence de 3'008 fr. plus intérêts à 7 % l'an dès le 1<sup>er</sup> mai 2010. La mainlevée provisoire peut être prononcé pour le capital réclamé, inférieur à deux mois de loyer prévu dans le contrat de bail produit. Le taux d'intérêt à 7 % l'an, prévu dans le contrat de bail, peut également être alloué. En revanche, l'échéance moyenne des deux loyers payables d'avance se situe au 15 mai et non au 1<sup>er</sup> mai 2010 comme indiqué inexactement dans la requête de mainlevée et dans le recours.

**III.** En définitive, le recours doit être partiellement admis et la mainlevée provisoire prononcée à concurrence de 3'008 fr. plus intérêt à 7 % l'an dès le 15 mai 2010.

Les frais de première instance des poursuivants sont fixés à 150 fr. et la poursuivie doit verser aux poursuivants S. \_\_\_\_\_ et

T.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, la somme de 360 fr. à titre de dépens de première instance.

Les frais de deuxième instance des recourants sont fixés à 315 fr. et l'intimée doit verser aux recourants S.\_\_\_\_\_ et T.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, la somme de 621 fr. à titre de dépens de deuxième instance.

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 partiellement admis.
  
- II. Le prononcé est réformé en ce sens que l'opposition formée par D.\_\_\_\_\_ au commandement de payer n° 5'562'536 de l'Office des poursuites du district de Nyon, notifié à la réquisition de S.\_\_\_\_\_ et de T.\_\_\_\_\_, est provisoirement levée à concurrence de 3'008 fr. (trois mille huit francs), avec intérêt au taux de 7 % l'an dès le 15 mai 2010.

L'opposition est maintenue pour le surplus.

Les frais de première instance des poursuivants sont fixés à 150 fr. (cent cinquante francs).

La poursuivie D.\_\_\_\_\_ doit verser aux poursuivants S.\_\_\_\_\_ et T.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, la somme de 360 fr. (trois cent soixante francs) à titre de dépens de première instance.

- III.** Les frais de deuxième instance des recourants sont fixés à 315 fr. (trois cent quinze francs).
- IV.** L'intimée D.\_\_\_\_\_ doit verser aux recourants S.\_\_\_\_\_ et T.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, la somme de 621 fr. (six cent vingt et un francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 17 octobre 2011

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 :

- M. Christophe Savoy, agent d'affaires breveté (pour S.\_\_\_\_\_ et T.\_\_\_\_\_),
- Mme D.\_\_\_\_\_.

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 3'008 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 à :

- Mme le Juge de paix du district de Nyon.

La greffière :