

**COUR DES POURSUITES ET FAILLITES**

---

---

Arrêt du 27 septembre 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 **Q.**\_\_\_\_\_, à Aigle, contre le prononcé de mainlevée rendu le 21 janvier 2011, à la suite de l'audience du 18 janvier 2011, par le Juge de paix du district d'Aigle, dans la cause opposant le recourant à **C.**\_\_\_\_\_, à Crissier (poursuite n° 5'518'110 de l'Office des poursuites du district d'Aigle).

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

**En fait :**

**1.** Le 2 septembre 2010, l'Office des poursuites du district d'Aigle a notifié à Q.\_\_\_\_\_, à la réquisition de C.\_\_\_\_\_, un commandement de payer dans la poursuite n° 5'518'110 portant sur les montants de 1'250 fr. plus intérêt à 5% dès le 1<sup>er</sup> mars 2008, de 7'865 fr. plus intérêt à 5% dès le 22 novembre 2009, de 35 fr. 70 plus intérêt à 5% dès le 1<sup>er</sup> juillet 2009, de 350 fr. plus intérêt à 5% dès le 22 décembre 2009 et de 1'000 fr. sans intérêt, invoquant la cause de l'obligation suivante :

"Loyer de mars 2008 d'un appartement de 3 ½ pièces situé au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis [...], propriété du créancier.

Loyer de septembre 2009 au 15 février 2010 d'un appartement de 3 ½ pièces situé au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis à [...], propriété du créancier.

Solde de décompte de chauffage pour la période 2007-2008 et 2008-2009.

Loyer de novembre 2009 au 15 février 2010 d'une place de parc intérieur portant n° M/04 sis [...], propriété du créancier.

Frais d'intervention 106 CO".

Le poursuivi a formé opposition totale.

Le 10 décembre 2010, le poursuivant a requis la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 9'465 francs, plus accessoires légaux, savoir :

- 1'250 fr. plus intérêt à 5% dès le 1<sup>er</sup> mars 2008, représentant le loyer de l'appartement pour le mois de mars 2008,
- 7'865 fr. plus intérêt à 5% dès le 22 novembre 2009, représentant le loyer de l'appartement pour les mois de septembre 2009 au 15 février 2010,
- 350 fr. plus intérêt à 5% dès le 22 décembre 2009, représentant le loyer de la place de parc pour la période du mois de novembre 2009 au 15 février 2010.

A l'appui de sa requête de mainlevée, il a produit les pièces suivantes :

- un contrat de bail conclu le 9 juin 2005 entre le propriétaire "selon procuration conférée à [...] SA" et G.\_\_\_\_\_, portant sur un appartement de 3 ½ pièces sis dans l'immeuble [...], au loyer mensuel de 1'400 fr., charges comprises ;
- une "notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail" adressée le même jour à G.\_\_\_\_\_ ;
- un avenant n° 1 audit contrat, également du 9 juin 2005, conclu entre [...] SA et G.\_\_\_\_\_, prévoyant notamment que l'appartement serait occupé par "M. et Mme Q.\_\_\_\_\_ et [...]" ;
- un avenant 2 au contrat de bail précité, du 5 avril 2006, prévoyant notamment que "à partir du 1<sup>er</sup> mai 2006, le bail à loyer est modifié de plein droit avec toutes les obligations en découlant, aux noms de M. et Mme Q.\_\_\_\_\_ et [...]" ; ce document est signé par les prénommés en qualité de "locataires" et par G.\_\_\_\_\_, en qualité de "locataire sortant" ;
- un contrat de bail du 9 juin 2005 conclu entre le propriétaire "selon procuration conférée à [...] SA" et G.\_\_\_\_\_ portant sur une place de parc intérieure n° M/04 au loyer mensuel de 100 francs ;
- un avenant n° 1, du 9 juin 2005, au contrat précité, ainsi qu'un avenant 1, \_\_\_\_\_ du 5 avril 2006, prévoyant notamment qu' "à partir du 1<sup>er</sup> mai 2006, le bail à loyer est modifié de plein droit avec toutes les obligations en découlant, aux noms de M. et Mme Q.\_\_\_\_\_ et [...]" ; ce document est signé par les prénommés en qualité de "locataires" et par G.\_\_\_\_\_, en qualité de "locataire sortant";

- un extrait du registre foncier d'Aigle indiquant que l'appartement sis au 2<sup>ème</sup> étage de la PPE [...], est la propriété de C.\_\_\_\_\_ depuis le 15 juin 1993.

**2.** Par décision rendue le 21 janvier 2011, à la suite de l'audience du 18 janvier 2011, le Juge de paix du district d'Aigle a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 1'250 fr. avec intérêt à 5% dès le 1<sup>er</sup> mars 2008, de 7'700 fr. plus intérêt à 5% dès le 22 novembre 2009 et de 350 fr. plus intérêt à 5% dès le 22 décembre 2009 (I), arrêté à 210 fr. les frais de justice du poursuivant (II) et dit que le poursuivi devait verser à ce dernier la somme de 545 fr. à titre de dépens (III).

Le prononcé motivé a été adressé pour notification aux parties le 3 février 2011. Le poursuivi l'a reçu le 7 février 2011.

Par acte immédiatement motivé du 12 février 2011, Q.\_\_\_\_\_ a recouru contre ce prononcé, concluant à son annulation ainsi qu'à celle de la poursuite n° 5'518'110.

Par prononcé du 28 février 2011, le président de la cour de céans a accordé d'office l'effet suspensif au recours.

L'intimé s'est déterminé dans le délai fixé, dans une écriture du 3 mai 2011, concluant avec suite de frais et dépens au rejet du recours et à la mainlevée de l'opposition.

### **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, entrée 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 et contient des conclusions en nullité du prononcé de mainlevée et de la poursuite. Cette dernière conclusion est irrecevable, dès lors qu'elle ne relève pas de la procédure de mainlevée d'opposition. Elle doit le cas échéant être formulée dans une procédure distincte. Quant à la première conclusion, le recourant n'invoque aucun moyen de nullité. Les motifs de son recours indiquent toutefois que ce dernier tend en réalité à la réforme du prononcé, soit au maintien de l'opposition. Au demeurant, le recourant ne demande pas l'annulation du prononcé, mais bien celle de la mainlevée, les termes ne pouvant être compris que comme signifiant la réforme du prononcé.

Le législateur fédéral n'exige pas que des conclusions soient prises dans le recours mais que celui-ci soit motivé. Cette exigence étant respectée et le recours tendant clairement à la réforme du prononcé, le recours est recevable (art. 321 al. 1 CPC ; sur l'exigence que l'acte de recours contienne des conclusions : Freiburghaus/Afheldt, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, n. 14 ad art. 321 CPC ; Jeandin, Code de procédure civile commenté, n. 4 ad art. 321 CPC).

**II. a)** 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). 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, lorsque le bailleur ne fait pas usage, lors de la conclusion d'un bail, de la formule officielle prescrite par l'art. 269d CO, sa non-utilisation entraîne la nullité partielle du contrat de bail, sous l'angle de la fixation du montant du loyer (TF 4C.428/2004 du 1er avril 2005 c. 3.1 ; ATF 124 III 62 c. 2a, rés. in JT 1998 I 612 ; ATF 120 II 341 c. 5d, rés. in JT 1995 I 382 ; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 396 n. 2.4.5 ; Lachat, Commentaire romand, n. 11 ad art. 270a CO).

Ainsi, le bail ne vaut pas, s'il n'est pas accompagné de la formule officielle lorsque l'usage de celle-ci est obligatoire, 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 et les réf. cit. ; Hack, Formalisme et durée : quelques développements récents en droit du bail, in JT 2007 II 4 ; CPF, 5 février 2009/32 ; CPF, 18 septembre 2008/440 ; CPF, 29 juin 2006/314).

**b)** En l'espèce, la poursuite concerne des loyers d'un appartement et d'une place de parc. Elle est fondée sur deux baux à loyer, du 9 juin 2005, et des avenants à ces baux, du 16 avril 2006.

L'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d CO était obligatoire pour l'appartement. Or, il ne figure au dossier qu'une formule de notification du loyer initial, celle adressée à G. \_\_\_\_\_ le 9 juin 2005, ancienne locataire. En l'absence d'une formule officielle concernant le recourant, le bail de l'appartement et son avenant ne sauraient constituer des titres de mainlevée à l'égard du poursuivi.

En ce qui concerne le loyer de la place de parc, le bail et l'avenant produits sont signés par le poursuivi. Le poursuivant n'établit toutefois pas avoir mis l'objet du contrat à disposition du locataire. Certes, le recourant mentionne dans son écriture du 12 février 2011 que "la Justice de paix a procédé à son expulsion le 11 novembre 2009". On pourrait en conclure que l'intéressé admet implicitement avoir occupé les lieux jusqu'à cette date. Dans ce cas, toutefois, on devrait également admettre que, dans la mesure où il y a eu expulsion, le contrat avait certainement été résilié pour une échéance antérieure à la période concernée par la poursuite, à savoir novembre 2009 au 15 février 2010, si bien que le poursuivi ne dispose pas, dans cette hypothèse, d'un titre de mainlevée pour ladite période.

**III.** En définitive, le recours doit être admis et le prononcé entrepris réformé en ce sens que l'opposition formée par Q.\_\_\_\_\_ au commandement de payer n° 5'518'110 de l'Office des poursuites du district d'Aigle, notifié à la réquisition de C.\_\_\_\_\_, est maintenue.

Les frais de première instance du poursuivant sont fixés à 210 francs. Il n'est pas alloué de dépens de première instance.

Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 360 fr. et l'intimé doit lui verser la même somme 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 admis.

**II.** Le prononcé est réformé en ce sens que l'opposition formée par Q.\_\_\_\_\_ au commandement de payer n° 5'518'110 de l'Office des poursuites du district d'Aigle, notifié à la réquisition de C.\_\_\_\_\_, est maintenue.

Les frais de première instance du poursuivant sont fixés à 210 fr. (deux cent dix francs).

Il n'est pas alloué de dépens de première instance.

**III.** Les frais de deuxième instance du recourant Q.\_\_\_\_\_ sont arrêtés à 360 fr. (trois cent soixante francs).

**IV.** L'intimé C.\_\_\_\_\_ doit verser au recourant Q.\_\_\_\_\_ la somme de 360 fr. (trois cent soixante francs) à titre de dépens de deuxième instance.

**V.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 27 septembre 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. Q.\_\_\_\_\_,
- M. Philippe Chiocchetti, agent d'affaire breveté (pour C.\_\_\_\_\_).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 9'300 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 d'Aigle.

La greffière :