

## **COUR DES POURSUITES ET FAILLITES**

---

---

Arrêt du 13 janvier 2012

---

Présidence de M. H A C K, président  
Juges : Mme Carlsson et M. Sauterel  
Greffier : M. Berthoud, greffier ad hoc

\* \* \* \* \*

### **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 **Y.**\_\_\_\_\_, à Belmont-sur-Lausanne, contre le prononcé rendu le 24 mars 2011, à la suite de l'audience du 8 mars 2011, par le Juge de paix du district de Lavaux-Oron, dans la cause opposant le recourant à **G.**\_\_\_\_\_, à Belmont-sur-Lausanne.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

**En fait :**

**1.** Sur réquisition de G.\_\_\_\_\_, l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron a notifié le 12 novembre 2010 à Y.\_\_\_\_\_ un commandement de payer n° 5'588'989 requérant paiement de 4'600 fr. plus intérêt à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> janvier 2008, plus 70 fr. de frais de commandement de payer et 26 fr. 60 de frais d'encaissement, indiquant comme cause de l'obligation : « Loyers impayés de la place de parc N° 9 dans l'immeuble sis [...], à Belmont-sur-Lausanne depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2006 ». Le poursuivi a formé opposition totale.

A l'appui de sa requête de mainlevée du 20 décembre 2010, la poursuivante a produit, outre le commandement de payer :

- une requête d'ouverture d'action dirigée contre elle, signée et adressée le 18 mai 2010 au Tribunal des baux par Y.\_\_\_\_\_ qui concluait principalement à ce que la notification de résiliation du bail du 26 janvier 2010 soit déclarée nulle et non avenue, subsidiairement annulable, le contrat de bail portant sur la place de parc n° 9 sis [...], à 1092 Belmont-sur-Lausanne, étant prolongé de quatre ans;
- le dispositif d'un jugement du 25 octobre 2010 du Tribunal des baux disant notamment que la résiliation de bail notifiée par G.\_\_\_\_\_ à Y.\_\_\_\_\_ le 26 janvier 2010 pour le 28 février 2010, portant sur la place de parc désignée ci-dessus, est valable (I) et qu'aucune prolongation de bail n'est accordée à Y.\_\_\_\_\_ (II).

A l'audience de mainlevée du 8 mars 2011, le poursuivi a produit l'acte de recours qu'il a formé le 4 mars 2011 contre le jugement du Tribunal des baux. Pour sa part, à cette même audience, la poursuivante a déposé la copie d'un reçu manuscrit daté du 2 novembre

2000, portant la signature de Mme P.\_\_\_\_\_ et libellé comme suit : « Reçu la somme de SF 100.- (cent francs) comme le loyer de garage pour le mois de novembre 2000. »

**2.** Par prononcé du 24 mars 2011, le Juge de paix du district de Lavaux-Oron a provisoirement levé l'opposition à concurrence de 3'900 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> juillet 2008. Il a mis les frais, par 180 fr., à la charge de la poursuivante et alloué à cette dernière la somme de 430 fr. à titre de dépens.

Par acte de son conseil du 31 mars 2011, le poursuivi a requis la motivation du prononcé. En conséquence, les motifs ont été adressés pour notification aux parties le 27 mai 2011 et notifiés au conseil du poursuivi le 30 mai 2011. En bref, le premier juge a considéré qu'il ressortait des pièces au dossier que la poursuivante avait acquis le 28 novembre 2006 des héritiers de P.\_\_\_\_\_ un appartement en PPE sis à la route des [...] à Belmont-sur-Lausanne, que dit appartement était au bénéfice d'une servitude de parc intérieur, que le poursuivi occupait cette place de parc depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2000, que l'existence d'un contrat de bail entre le poursuivi et P.\_\_\_\_\_ était établie par la procédure devant le Tribunal des baux, de même que le transfert du bail à la poursuivante, que le montant du loyer mensuel était établi par la quittance au dossier et par la procédure devant le Tribunal des baux, où le poursuivi allègue lui-même un loyer de 100 fr. par mois, et que la poursuivante établissait son droit au loyer pour les mois de décembre 2006 à février 2010, date de la résiliation du bail.

Le poursuivi a recouru par acte de son conseil du 9 juin 2011, concluant avec suite de frais et dépens au rejet de la requête de mainlevée et au maintien de l'opposition.

Agissant dans le délai de mémoire, par acte de son conseil du 10 août 2011, l'intimée a conclu avec suite de dépens au rejet du recours.

## **En droit :**

**I.** En application de l'art. 405 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011; RS 272), le recours est régi par le droit de procédure en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties. La communication au sens de cette disposition est une notion autonome de droit fédéral et la remise aux parties d'un dispositif vaut communication de la décision, même si cette dernière n'est pas encore motivée, la date déterminante étant celle de l'envoi du dispositif par le tribunal (ATF 137 III 127, JT 2011 II 226, RSJ 2011 p. 261, RSPC 2011 p. 227). Ainsi, le dispositif du prononcé entrepris ayant été adressé aux parties le 24 mars 2011, c'est le nouveau droit de procédure qui s'applique au présent recours, y compris les dispositions de procédure comprises dans la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite.

Le recourant a reçu la décision motivée le 30 mai 2011. Le recours a dès lors été formé en temps utile, dans le délai de dix jours de l'art. 321 al. 2 CPC. Il est écrit et motivé et contient des conclusions en réforme valablement formulées. Le recours est ainsi recevable à la forme.

**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 fédérale 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 de bail vaut en principe titre à la mainlevée provisoire de l'opposition pour les loyers échus, 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 procédure de mainlevée est une procédure sur pièces (Urkundenprozess), dont le but n'est pas de constater la réalité de la créance en poursuite, mais l'existence d'un titre exécutoire : le créancier ne peut motiver sa requête qu'en produisant le titre et la production de cette pièce, considérée en vertu de son contenu, de son origine et de ses caractéristiques extérieures comme un tel titre, suffit pour que la mainlevée soit prononcée si le débiteur n'oppose pas et ne rend pas immédiatement vraisemblables des moyens libératoires (ATF 132 III 140 c. 4.1.1, rés. in JT 2006 II 187; art. 82 al. 2 LP). En l'espèce, la poursuivante doit donc établir qu'elle a la qualité de bailleuse et qu'elle a mis l'objet du bail à disposition du locataire durant la période pour laquelle elle réclame un loyer. Elle doit en outre établir le montant du loyer.

Le bail portant sur une place de parc n'est soumis à aucune forme particulière. En vertu de l'art. 261 al. 1 CO (Code des obligations du

30 mars 1911, RS 220), si après la conclusion du contrat, le bailleur aliène la chose louée ou si elle lui est enlevée dans le cadre d'une poursuite, le bail passe à l'acquéreur avec la propriété de la chose. En l'espèce, par la production de la requête du 18 mai 2011 dans la procédure qui l'oppose au recourant, l'intimée a établi sa qualité de bailleresse, la qualité de locataire du recourant et la mise à disposition de l'objet du bail.

S'agissant du montant du loyer, la quittance produite paraît insuffisante, dans la mesure où elle ne fait pas référence à la place de parc litigieuse. On ne peut en effet exclure que la défunte ait été propriétaire d'autres places de parc. Le recourant a cependant reconnu, dans la requête qu'il a signée et adressée au Tribunal des baux le 18 mai 2011, et que l'intimée a produite à l'appui de sa requête de mainlevée, que le loyer était de 100 fr. par mois; le cas échéant, il lui appartenait à tout le moins de rendre vraisemblable que le loyer convenu avec l'intimée avait été réduit. Or il n'a rien rendu vraisemblable.

Le recourant admet par ailleurs dans son recours que l'intimée est au bénéfice d'une servitude portant sur une place de parc intérieure et déclare ne pas contester qu'un contrat de bail oral lie ou liait les parties. En revanche, il conteste que les pièces au dossier établissent les éléments essentiels du contrat. Dans la requête du 18 mai 2011, le recourant a pourtant allégué - et partant reconnu - l'existence d'un contrat de bail conclu dès le mois de novembre 2000 avec P.\_\_\_\_\_ pour la place de parc litigieuse, avec un loyer de 100 fr. par mois. Il a aussi admis que l'intimée était devenue propriétaire dès le 28 novembre 2006 de la part de PPE dont dépend la place de parc.

Le recourant fait encore valoir que la période de loyer réclamée est ignorée. Or elle est précisée dans le commandement de payer.

**b)** Le recourant n'a pas rendu vraisemblable qu'il s'était acquitté du loyer depuis le mois de décembre 2006, date à partir de laquelle l'intimée est fondée à lui réclamer le loyer. Le loyer est dû jusqu'au mois

de février 2010 inclus, vu la résiliation intervenue, soit pendant 39 mois, comme l'a retenu le premier juge. C'est donc à juste titre qu'il a prononcé la mainlevée provisoire pour 3'900 francs.

**c)** En vertu de l'art. 257c CO, sauf convention ou usage contraire, le loyer est dû à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail. Il s'agit d'une disposition de droit dispositif. L'intimée n'a pas établi le terme prévu par la convention. Il conviendrait dès lors de rechercher quel est l'usage local (Lachat, le droit du bail, n. 2.4, p. 310). Toutefois, lorsque le terme de paiement résulte de l'usage local ou de la loi, le locataire n'est en demeure qu'après avoir été interpellé par son bailleur (Lachat, op. cit., n. 2.8, p. 312). En l'espèce, l'intimée n'a pas établi de mise en demeure antérieure à la notification du commandement de payer. L'intérêt moratoire doit donc lui être alloué à compter du 13 novembre 2010, lendemain de cette notification. Le recours est donc partiellement admis dans cette mesure.

**III.** Par conséquent, le recours doit être admis partiellement et le prononcé réformé en ce sens que l'opposition est provisoirement levée à concurrence de 3'900 francs, plus intérêt à 5 % l'an dès le 13 novembre 2010. L'opposition est maintenue pour le surplus. Le prononcé est maintenu pour le surplus.

Les frais de deuxième instance, arrêtés à 315 fr., sont mis à la charge du recourant par 252 fr. et de l'intimée par 63 francs. L'intimée doit verser au recourant la somme de 127 fr. à titre de dépens réduits et de restitution partielle de l'avance de frais 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 partiellement.
  
- II. Le prononcé est réformé en ce sens que l'opposition formée par Y. \_\_\_\_\_ au commandement de payer n° 5'588'989 de l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron, notifié à la réquisition de G. \_\_\_\_\_, est provisoirement levée à concurrence de 3'900 fr. (trois mille neuf cents francs), plus intérêt à 5 % l'an dès le 13 novembre 2010.

L'opposition est maintenue pour le surplus.

Le prononcé est confirmé pour le surplus.

- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 315 fr. (trois cent quinze francs), sont mis à la charge du recourant par 252 fr. (deux cent cinquante-deux francs) et à la charge de l'intimée par 63 fr. (soixante-trois francs).
  
- IV. L'intimée G. \_\_\_\_\_ doit verser au recourant Y. \_\_\_\_\_ la somme de 127 fr. (cent vingt-sept francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

**V.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 13 janvier 2012

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 :

- Mme [...], agent d'affaires breveté (pour Y. \_\_\_\_\_),
- Me Pierre-André Marmier, avocat (pour G. \_\_\_\_\_).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 3'900 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 Lavaux-Oron.

Le greffier :