

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 8 juin 2012

Présidence de M. H A C K, président
Juges : Mme Carlsson et M. Vallat, juge suppléant
Greffier : Mme Diserens, ad hoc

* * * * *

Art. 82 LP, 143, 144, 261, 266i, 269d CO, 2 et 482 CC

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 **M.**_____, à Bavois, et **J.**_____, à Morges, contre le prononcé rendu le 19 août 2011, à la suite de l'audience du 7 juillet 2011, par le Juge de paix du district de Morges, dans la cause opposant les recourantes à **W.**_____, à Saint-Prex.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) Le 7 février 2011, à la réquisition de J._____ et de M._____, l'Office des poursuites du district de Morges a notifié à W._____, dans le cadre de la poursuite n° 5'677'579, un commandement de payer la somme de 44'950 fr. plus intérêt à 5 % dès le 1^{er} juin 2007. La cause de l'obligation invoquée était la suivante : « Bail à loyer de l'appartement sis à [...], à 1110 Morges. Loyers et charges non payés pour la période allant du 1^{er} juin 2007 au 31 décembre 2009 ».

La poursuivie a fait opposition totale.

b) Le 15 mars 2011, les poursuivantes ont requis la mainlevée de l'opposition à concurrence du montant réclamé en poursuite. A l'appui de leur requête, elles ont produit, outre la réquisition de poursuite et le commandement de payer, les pièces suivantes :

- une copie de l'extrait du registre foncier de l'immeuble sis [...], à Morges, en copropriété, chacune pour une demie, de J._____ ([...]) et L._____ ([...]); il ressort également de cette pièce qu'avant le partage intervenu le 19 avril 2006, l'immeuble était en copropriété, chacun pour un tiers, de J._____ ([...]), L._____ ([...]) et [...];
- une copie du contrat de bail à loyer conclu le 13 avril 2006 entre « le bailleur », soit U._____, L._____-[...] et J._____- [...], et les locataires K._____ et Q._____, solidairement entre eux; le contrat porte sur un appartement de trois pièces et demie dans l'immeuble sis [...], à Morges, pour la période du 1^{er} avril 2006 au 31 mars 2007, renouvelable de six mois en six mois; le loyer était fixé à 1'450 fr. par mois, charges comprises;

- une copie de l'ordonnance du Juge de paix du district de Morges du 21 janvier 2009, prenant acte de la répudiation de la succession de K._____, époux d'W._____, née Q._____, décédé le 8 mai 2007, par tous ses héritiers, savoir ses enfants L._____, J._____ et U._____, avec une copie de la déclaration de répudiation;
- une copie de la notification de la résiliation de bail sur formule officielle, du 15 septembre 2009 pour le 31 mars 2010;
- une copie du procès-verbal de l'audience du 10 mai 2010 devant le Tribunal des baux, au cours de laquelle les parties, savoir W._____, d'une part, et M._____ et J._____, d'autre part, ont transigé leur litige, en ce sens qu'W._____ a été autorisée à rester dans l'appartement jusqu'au 31 décembre 2010, moyennant un loyer de fixé dans la convention, étant précisé que la question de savoir à quel titre cette dernière avait occupé l'appartement de la [...], à Morges, du 9 mai 2007 au 31 décembre 2009 a été réservée, de même que les droits de M._____ et J._____ pour cette période.

De son côté, la poursuivie a produit en première instance :

- une copie d'un pacte successoral, non signé et non daté, entre K._____ et sa future épouse Q._____;
- une copie d'une ordonnance rendue le 12 avril 2010 par le Juge de paix du district de Nyon, à la requête de L._____ et J._____, refusant de prononcer l'expulsion d'W._____ des locaux qu'elle occupait à la [...], à Morges;
- une copie d'une lettre du 13 janvier 2009 du notaire [...], à Morges, avisant W._____ qu'à la suite de la répudiation de la succession de K._____ par ses enfants, « le droit [qu'elle avait] à la jouissance gratuite de l'appartement pendant un certain temps après le décès de K._____ [tombait] ».

2. Par prononcé du 19 août 2011, notifié le 22 août 2011, le Juge de paix du district de Morges a rejeté la requête de mainlevée, arrêté à 360 fr. les frais judiciaires mis à la charge de la partie poursuivante et dit que celle-ci devait verser à la partie poursuivie la somme de 500 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel.

Requise le 22 août 2011, la motivation a été notifiée aux poursuivantes, par leur conseil, le 12 décembre 2011. Le premier juge a rejeté la requête de mainlevée pour défaut de légitimation active, la poursuite n'étant exercée que par deux des trois bailleurs. Pour le surplus, il a considéré que, sur la base des pièces produites, la poursuivie avait droit à la jouissance gratuite de l'appartement après le décès de son mari et qu'il n'était pas établi qu'un bail onéreux avait été reconduit.

Par acte du 22 décembre 2011, les poursuivantes ont interjeté recours contre ce prononcé, concluant avec suite de frais et dépens à sa réforme en ce sens que l'opposition formée au commandement de payer dans la poursuite n° 5'677'579 est levée à concurrence de 44'950 fr. plus intérêt à 5 % l'an, subsidiairement à sa nullité.

L'intimée a déposé une réponse le 9 février 2012, concluant avec suite de frais et dépens au rejet du recours.

En droit :

I. Le recours a été formé en temps utile, dans le délai de dix jours de l'art. 321 al. 2 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272). Il est écrit et motivé et contient des conclusions (sur l'exigence de conclusions : cf. Jeandin, Code de procédure civile commenté, n. 5 ad art. 321 CP). Il s'avère ainsi recevable.

La réponse de l'intimée, déposée dans le délai de l'art. 322 al. 2 CPC, est également recevable.

II. 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).

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 1^{er} août 2001, a rendu obligatoire la formule officielle au changement de locataire.

En l'espèce, les parties ont fait usage de la formule officielle.

III. Le juge de la mainlevée doit vérifier d'office la triple identité, soit celle entre le créancier désigné dans la reconnaissance de dette et le poursuivant, celle entre le débiteur et le poursuivi et celle entre la créance constatée dans l'acte et celle en poursuite.

Celui à qui la reconnaissance de dette confère le pouvoir de disposer de la prestation est en principe qualifié pour obtenir la mainlevée.

Celle-ci peut aussi être accordée au cessionnaire et à l'héritier (Panchaud & Caprez, op. cit., § 17). En matière de bail à loyer, l'art. 261 CO prévoit que si après la conclusion du contrat, le bailleur aliène la chose louée, le bail passe à l'acquéreur avec la propriété de la chose. Pour les propriétés foncières, l'acquisition a lieu par l'inscription au registre foncier et la date de l'écriture fait foi (ATF 118 II 119). En cas de partage d'une communauté avec attribution de la chose louée à l'un des membres de la communauté, il y a transfert du bail de la communauté à ce membre individuel. Ce transfert de bail ne résulte pas de l'art. 261 CO, mais de la dissolution de la communauté (Bohnet/Montini, Droit du bail à loyer, commentaire pratique, Bâle 2010, nn. 11 à 14 ad art. 262 CO).

En l'espèce, il est établi par les pièces produites en première instance que les recourantes et leur frère U._____ détenaient en copropriété chacun pour un tiers l'immeuble de la [...], à Morges, et que, par suite de partage intervenu le 19 avril 2006, soit six jours après le conclusion du contrat de bail, l'immeuble a été attribué en copropriété aux recourantes J._____ et L._____, aujourd'hui M._____, qui sont inscrites au registre foncier comme seules propriétaires et qui, à ce titre, ont la qualité de bailleuses et, partant, la légitimation active.

La décision attaquée est donc mal fondée sur ce point.

IV. a) Le bail conclu le 13 avril 2006 avait pour locataires, solidairement entre eux, K._____ et son épouse, l'intimée W._____. K._____ est décédé le 8 mai 2007. La poursuite porte sur les loyers des mois de juin 2007 à décembre 2009 inclus, soit trente et un mois à 1'450 fr. charges comprises, ce qui donne un montant total de 44'950 fr. échu lors de l'introduction de la poursuite.

Il est établi que le bailleur a mis l'objet du bail à la disposition du locataire pendant la période pour laquelle un loyer est réclamé. Cela résulte en particulier de la convention signée le 10 mai 2010 par les parties devant le Tribunal des baux, par laquelle les recourantes ont

accepté de prolonger d'un an le bail de l'intimée, jusqu'au 31 décembre 2010.

b) L'intimée, à qui il suffit de rendre vraisemblable sa libération, se prévaut d'un droit d'habitation qui lui aurait été conféré par le pacte successoral qu'elle a produit en première instance. Il sied de relever que la copie produite n'est ni datée, ni signée. Dès lors, dans le cadre de la procédure de mainlevée, formelle, où le juge ne statue que sur la base de pièces, on doit constater que l'existence même de ce pacte n'est pas établie.

Au demeurant, en admettant que ce pacte ait existé, ce que peut laisser supposer la lettre du 13 janvier 2009 du notaire [...], désigné dans le pacte comme exécuteur testamentaire, à l'intimée, on devrait alors constater que le droit d'habitation conféré par cet acte constituait, sur le plan juridique, une charge au sens de l'art. 482 CC. La charge au sens de cette disposition est une disposition pour cause de mort qui oblige un héritier légal ou institué ou un légataire à faire ou à ne pas faire quelque chose dans un but déterminé, mais sans que cette obligation crée une créance en faveur du bénéficiaire, car elle confère seulement aux intéressés un droit à l'exécution (ATF 94 II 88, JT 1969 I 179). La charge ne peut être imposée qu'à une personne ayant reçu un avantage patrimonial dans la succession du de cujus (Steinauer, *Le droit des successions*, Berne 2006, n. 585, p. 299).

En vertu de l'art. 482 al. 1 CC, l'intéressé a le droit de requérir l'exécution de la charge dès que les dispositions elles-mêmes ont déployé leurs effets. Si la charge est due par les héritiers légaux, celle-ci est exigible dès que ceux-ci ne peuvent plus répudier la succession et, s'il s'agit d'héritiers institués, dès que ceux-ci ont été envoyés en possession (Steinauer, *op. cit.*, n. 594, p. 303).

En l'espèce, il est établi que les débiteurs de la charge ont répudié la succession. L'intimée n'a donc jamais eu droit à l'exécution de

la charge. Elle ne peut donc se prévaloir du droit d'habitation prévu dans le pacte successoral invoqué pour s'opposer au paiement du loyer.

c) L'intimée plaide que le bail se renouvelait de six mois en six mois et qu'il ne résulte pas des pièces qu'il ait été reconduit après le décès de K._____.

Au décès du locataire, le bail ne prend pas fin d'office; il doit être résilié par les héritiers (art. 266i CO). Comme, par ailleurs, un droit d'habitation en faveur de l'intimée n'est jamais entré en vigueur, le contrat de bail n'a donc pas pris fin par le seul effet du décès de K._____. En sa qualité de colocataire, engagée solidairement avec feu son époux, l'intimée peut être recherchée seule pour le paiement du loyer (art. 143 al. 1 et 144 CO).

On ne saurait non plus déduire de la transaction du 10 mai 2010 - comme semble le faire l'intimée dans son mémoire du 9 février 2012 - qu'en reconnaissant le caractère litigieux du titre d'occupation de l'intimée pendant la période du 9 mai 2007 au 31 décembre 2010, les recourantes ont admis l'inexistence d'un contrat de bail durant cette période. La transaction ne fait rien de plus que de constater l'existence d'une divergence de point de vue entre les parties sur ce point.

d) L'intimée ne rend pas non plus vraisemblable une renonciation « à bien plaisir » des recourantes à percevoir un loyer pendant la période litigieuse. Cela ne résulte d'aucune pièce du dossier et en particulier pas de la lettre du notaire [...] du 13 janvier 2009, ni du fait que les recourantes ont attendu le 7 février 2011 pour notifier un commandement de payer. Enfin, on ne saurait voir un abus de droit de la part des recourantes à raison de cette même attitude. Pour retenir un abus de droit au sens de l'art. 2 CC, il faudrait rendre vraisemblable que les recourantes ont agi contrairement aux règles de la bonne foi. Or rien n'a été rendu vraisemblable. La mauvaise foi ne saurait se déduire du seul écoulement du temps lorsqu'un créancier fait valoir une prétention qui n'est pas prescrite.

V. Le recours doit donc être admis en ce sens que la mainlevée provisoire est prononcée à hauteur de 44'950 fr. plus intérêt à 5 % dès l'échéance moyenne du 1^{er} septembre 2008.

Les frais judiciaires de première instance sont fixés à 360 fr. et mis à la charge de la poursuivie. Celle-ci doit verser aux poursuivantes, solidairement entre elles, la somme de 1'860 fr. à titre de dépens et de restitution de l'avance de frais de première instance.

Les frais judiciaires de deuxième instance sont fixés à 630 fr. et mis à la charge de l'intimée, qui succombe. Elle doit verser aux recourantes, solidairement entre elles, la somme de 1'630 fr. à titre de dépens et de restitution 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.

- II. Le prononcé est réformé en ce sens que l'opposition formée par W._____ au commandement de payer n° 5'677'579 de l'Office des poursuites du district de Morges, notifié à la réquisition de J._____ et M._____, est provisoirement levée à concurrence de 44'950 fr. (quarante-quatre mille neuf cent cinquante francs) plus intérêt à 5 % dès le 1^{er} septembre 2008.

L'opposition est maintenue pour le surplus.

Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 360 fr. (trois cent soixante francs), sont mis à la charge de la poursuivie.

La poursuivie W._____ doit verser aux poursuivantes J._____ et M._____, solidairement entre elles, la somme de 1'860 fr. (mille huit cent soixante francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de première instance.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 630 fr. (six cent trente francs), sont mis à la charge de l'intimée.

IV. L'intimée W._____ doit verser aux recourantes J._____ et M._____, solidairement entre elles, la somme de 1'630 fr. (mille six cent trente francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

V. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 8 juin 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 :

- Me Robert Fox, avocat (pour J._____ et M._____),
- Me Michel Dupuis, avocat (pour W._____).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 44'950 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 :

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

La greffière :