

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 27 novembre 2012

Présidence de M. HACK, président
Juges : MM. Bosshard et Muller
Greffier : Mme van Ouwenaller

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 **A.A.**_____, à Pully, contre le prononcé rendu le 14 mai 2012, à la suite de l'audience du 27 avril 2012, par le Juge de paix du district de Lavaux - Oron, dans la cause qui l'oppose à **G.**_____, à Pully.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. Le 11 octobre 2011, à la réquisition de G._____, l'Office des poursuites du district de Lavaux - Oron a notifié à A.A._____, dans la poursuite n° 5'963'582, un commandement de payer les montants de 59'500 fr. avec intérêt à 7 % l'an dès le 1^{er} mars 2011 (I), 2'000 fr. sans intérêt (II) et 103 fr. sans intérêt (III), mentionnant comme titre de la créance ou cause de l'obligation (I) "Loyers impayés de mars à octobre 2011 concernant immeuble [...] à Pully. Loyer mensuel de CHF 8500.00. [./.] Poursuite solidaire avec B.A._____", (II) "Participation aux frais du créancier" et (III) "Frais de poursuite contre co-solidaire". La poursuivie a fait opposition totale.

Par acte du 23 février 2012, la poursuivante a requis du Juge de paix du district de Lavaux - Oron qu'il prononce la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 59'500 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} mars 2011, sous déduction d'un acompte de 8'500 fr., valeur au 9 août 2011. A l'appui de sa requête, elle a produit, outre l'original du commandement de payer susmentionné:

- un extrait du Registre foncier de la Commune de Pully relatif au bien-fonds [...] duquel il ressort que l'immeuble sis [...] est la propriété de la poursuivante;

- une copie d'un contrat de bail à loyer signé le 16 mai 2006 par G._____, bailleresse, et A.A._____ et B.A._____, locataires, ayant pour objet une "propriété - maison de maîtres comprenant: villa - jardin - garages pour 2 voitures [./.] Selon descriptif alinéa 1 des dispositions complémentaires", [...] à Pully, et prévoyant un loyer mensuel net de 8'500 fr. entre le 1^{er} septembre 2006 et le 30 août 2007, de 9'000 fr. entre le 1^{er} septembre 2007 et le 30 août 2008 et de 9'500 fr. entre le 1^{er} septembre 2008 et le 30 août 2009;

- une copie d'un document signé par les locataires, contenant le texte suivant:

"Alinéa 1 maison de maîtres individuelle comprenant:

Sous-sol: buanderie, douche, wc, salle de jeux, caves, chaufferie, sortie studio sur jardin et escaliers d'accès au rez

Rez: hall, cuisine, salle à manger, salon, wc, terrasse, avec escaliers sur jardin, escaliers d'accès au 1^{er} et au 2^{ème} étage

1^{er}: palier étage, 3 chambres à coucher, 1 salle de bains-douche/wc entre 1^{er} et 2^{ème} étage

2^{ème}: 3 chambres à coucher, 1 salle de bains-douche/wc

Combles: Galetas accessible par une trappe/escaliers

Dépendance: 1 grand garage double + local vélos

Etérieurs: rampe d'accès, un portail, jardin (gazon, plate-bandes, arbres)

[...]

Alinéa 6: la propriété faisant l'objet du présent bail étant considérée, d'entente en parties, comme maison familiale de luxe, l'art. 253b) alinéa 2 du code des obligations sera appliqué en la matière."

- un avenant au bail, du 18 août 2009, aux termes duquel les parties ont confirmé leur volonté de reconduire le bail signé le 16 mai 2006, pour un loyer mensuel de 8'500 fr., pour une durée de douze mois, soit jusqu'au 31 août 2012, renouvelable aux mêmes conditions pour six mois sauf avis de résiliation de l'une ou de l'autre des parties au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite, de six mois en six mois.

Par acte du 26 avril 2012, la poursuivie a conclu au rejet de la requête de mainlevée.

Lors de l'audience tenue par le juge de paix le 27 avril 2012, la poursuivie a produit un ensemble de pièces.

2. Par décision du 14 mai 2012, le Juge de paix du district de Lavaux - Oron a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 59'500 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} juillet 2011, sous déduction de 8'500 fr., valeur au 9 août 2011, arrêté à 480 fr. les frais judiciaires mis à la charge de la poursuivie et dit qu'en conséquence celle-ci rembourserait à la poursuivante son avance de frais à concurrence de 480 fr. et lui verserait la somme de 1'500 fr. à titre de dépens, à savoir à titre de défraiement de son représentant professionnel.

Par acte du 22 mai 2012, la poursuivie a requis la motivation du prononcé. En conséquence les motifs ont été adressés pour notification aux parties le 15 juin 2012. Le premier juge a considéré, en bref, que le bail à loyer produit constituait un titre à la mainlevée provisoire, l'objet loué constituant une maison familiale de luxe au sens de l'art. 253b al. 2 CO (Code des obligations, loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse; RS 220) pour lequel l'usage de la formule officielle n'était en conséquence pas obligatoire.

3. Par acte du 25 juin 2012, la poursuivie a recouru contre le prononcé précité, concluant, avec suite de dépens, principalement à sa réforme en ce sens que l'opposition est maintenue et subsidiairement à son annulation, la cause étant renvoyée au premier juge.

Le 5 juillet 2012, le président de la cour de céans a, d'office, accordé l'effet suspensif au recours.

La poursuivante s'est déterminée par acte du 20 août 2012, concluant au rejet du recours.

En droit :

I. Le recours a été déposé dans le délai de dix jours qui a suivi la notification de la décision motivée, conformément à l'art. 321 al. 2 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272). Il est motivé et contient des conclusions (art. 321 al. 1 CPC). Il est dès lors recevable.

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 [loi sur la poursuites pour dettes et la faillite du 11 avril 1889; RS 281.1]).

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 132 III 480 c. 4.1, JT 2007 II 75; ATF 130 III 87 c. 3.1, JT 2004 II 118; ATF 122 III 125 c. 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).

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, lorsque le poursuivant prouve par titre avoir exécuté les prestations dont dépend l'exigibilité de sa créance (Panchaud/Caprez, op. cit., § 69; Gilliéron, op. cit., n. 44 et 45 ad art. 82 LP).

Le contrat de bail à loyer constitue – sous réserve des considérations qui suivent – une reconnaissance de dette pour le loyer échu, si le bailleur a délivré au preneur ou mis à sa disposition l'objet du contrat (Panchaud/Caprez, op. cit., §§ 74 et 75; Gilliéron, op. cit., nn. 49 et 50 ad art. 82 LP).

b) La conclusion d'un contrat de bail à loyer est en principe valable sans forme, sous réserve des art. 269d et 270 al. 2 CO. 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. Cette obligation est valable pour les baux d'habitation, exceptés ceux d'appartements et de maisons familiales de luxe comprenant six pièces ou plus (art. 253b al. 2 CO qui exclut l'application des dispositions sur la protection contre les loyers abusifs dont font partie les art. 269d et 270 al. 2 CO).

Lorsque l'emploi de la formule officielle prescrite par l'art. 269d CO est obligatoire, la jurisprudence prévoit que si le bailleur n'en fait pas usage lors de la conclusion d'un bail, la non-utilisation de ce document entraîne la nullité partielle du contrat de bail, sous l'angle de la fixation du montant du loyer (TF 4C.428/2004 du 1^{er} 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, à lui seul, titre à la mainlevée s'il n'est pas accompagné de la formule officielle lorsque l'usage de celle-ci est obligatoire (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, 27 septembre 2011/404; CPF, 5 février 2009/32; CPF, 18 septembre 2008/440; CPF, 29 juin 2006/314).

En l'espèce, la recourante soutient que, contrairement à l'opinion du premier juge, la maison qu'il loue à la poursuivante n'est pas un bien présentant des caractéristiques suffisantes pour entrer dans la catégorie des appartements ou maisons familiales de luxe de l'art. 253b al. 2 CO et qu'en conséquence, son opposition doit être maintenue, la poursuivante n'ayant pas produit, à l'appui de sa requête de mainlevée, de formule officielle.

c) Dans un arrêt du 16 mars 2004, le Tribunal fédéral a précisé ce qui suit concernant le caractère luxueux d'un logement au sens de l'art. 253b al. 2 CO (TF 4C/2004 paru à la SJ 2004 I 385):

"4.1 [...] Le nombre minimum de pièces et le caractère luxueux du logement constituent des conditions cumulatives pur l'exclusion des dispositions concernant les loyers abusifs (Lachat, Commentaire romand, art. 253b CO no 5; Weber, Commentaire bâlois, art. 253a/253b CO no 7; Higi, Commentaire zurichois, art. 253a-253b CO no 66). [...]

4.2 La notion de "luxe" doit s'interpréter de manière restrictive; elle suppose que la mesure habituelle du confort soit clairement dépassée, l'impression générale étant décisive à cet égard (consid. 3 non publié de l'ATF 123 III 317; Lachat, Commentaire romand, op. cit., art. 253b CO no 5; Weber, op. cit., art. 253a/253b CO no 7; Higi, op. cit., art. 253a-253b no 75; SVIT-Kommentar Mietrecht II, 2e éd. Zurich 1998, art. 253b CO no 4). Constituent, par exemple, des indices de luxe la présence de marbre à l'entrée de l'immeuble, une piscine et/ou un sauna, des sanitaires en surnombre, une surface totale et des pièces particulièrement grandes, un jardin spacieux, un environnement très protégé. La présence d'un seul ou de quelques-uns seulement de ces indices ne suffit pas; il faut que le luxe se dégage de l'ensemble (Lachat, Le bail à loyer, op. cit., p. 80 no 4.2.6; Higi, op. cit., art. 253a-253b CO no 76). Une construction ancienne, qui offre un niveau de confort certes inférieur aux maisons modernes, mais qui possède une valeur historique en faisant un objet exceptionnel se trouvant rarement sur le marché de la location peut aussi entrer dans la catégorie des logements de luxe. Les caractéristiques propres à ce type de construction et qui en font l'exclusivité, à savoir l'attrait historique et l'intérêt architectural, tels des hauts plafonds, des moulures aux parois, des parquets anciens, etc., doivent être prises en compte lorsqu'il s'agit de déterminer si ce type d'habitation dégage une impression d'ensemble luxueuse (SVIT-Komm., op. cit., art. 253b CO no 9).

Il faut également relever que la notion de luxe évolue avec le temps. Ainsi, un objet luxueux peut perdre cette qualité avec les années (cf. Lachat, Commentaire romand, op. cit., art. 253b CO no 5; du même auteur, Le bail à loyer, op. cit., p. 80 no 4.2.6) et, inversement, une habitation peut entrer dans la catégorie des objets de luxe selon les rénovations et les transformations qui y sont réalisées. Pour déterminer si l'art. 253b al. 2 CO est ou non applicable, il ne faut donc pas forcément se demander si le bien immobilier pouvait être qualifié de luxueux au début du bail, mais il faut examiner si l'habitation possède une telle caractéristique au moment où cet élément est propre à exercer une influence.

Il en découle qu'il n'est pas possible de donner une définition générale et abstraite d'un logement de luxe, car l'impression d'ensemble déterminante va dépendre d'un examen concret de toutes les caractéristiques du logement en cause (Higi, op. cit., art. 253a-253b CO no 74) à un moment donné. Cette matière relève donc avant tout du pouvoir d'appréciation du juge (SVIT-Komm., op. cit., art. 253b CO no 4). Conformément à sa pratique, le Tribunal fédéral ne substitue, dans ce cas, sa propre appréciation à celle de l'instance inférieure qu'avec une certaine retenue et n'intervient que si celle-ci a abusé de son pouvoir d'appréciation, c'est-à-dire si elle a retenu des critères inappropriés, si la décision rendue aboutit à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante (ATF 129 III 380 consid. 2, 664 consid. 6.1, 715 consid. 4.4 et les arrêts cités).
[...]"

En l'espèce, le critère du nombre de pièces est atteint. Quant au caractère luxueux de l'habitation, le bail désigne l'objet loué comme une "maison de maîtres (sic)". Le descriptif du bien, figurant dans les dispositions complémentaires, ne permet pas d'établir à lui seul son caractère luxueux. Cependant, l'alinéa 6 de ses dispositions signées par les locataires énonce expressément que l'immeuble loué est une maison familiale de luxe au sens de l'art. 253b al. 2 CO.

Au stade de la mainlevée, cette mention, couverte par la signature de la poursuivie, est décisive puisqu'il s'agit d'examiner si les documents produits constituent une reconnaissance de dette. Il convient dès lors de retenir que l'objet loué constitue un objet de luxe au sens de l'art. 253b al. 2 CO et que le bail vaut reconnaissance de dette dans la poursuite litigieuse.

Les pièces produites par la recourante n'ont pas d'effet concernant cette qualification. Elles ne suffisent pas non plus à rendre vraisemblable l'existence de défaut de la chose louée.

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

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 630 fr., sont mis à la charge de la recourante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Elle doit en outre verser à l'intimée des dépens de deuxième instance, à hauteur de 750 fr. (art. 3 al. 1 et 13 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010; RSV 270.11.6]).

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 rejeté.
- II.** Le prononcé est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 630 fr. (six cent trente francs), sont mis à la charge de la recourante.
- IV.** La recourante doit verser à l'intimée la somme de 750 fr. (sept cent cinquante francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 27 novembre 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 :

- M. Julien Greub, agent d'affaires breveté (pour A.A. _____),
- M. Jacques Lauber, agent d'affaires breveté (pour G. _____).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 59'500 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 Lavaux - Oron.

La greffière :