

**COUR DES POURSUITES ET FAILLITES**

---

---

Arrêt du 24 décembre 2013

---

Présidence de M. SAUTEREL, président  
Juges : Mme Carlsson et M. Hack  
Greffier : Mme Joye

\*\*\*\*\*

**Art. 283 al. 3 LP ; 3 al. 1 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 **C.\_\_\_\_\_ SA**, à Bussigny-près-Lausanne, contre le prononcé rendu le 13 juin 2013, à la suite de l'audience du 2 mai 2013, par le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois, dans la cause opposant la recourante à **O.\_\_\_\_\_**, à Bussigny-près-Lausanne,

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

**En fait :**

**1. a)** Le 30 janvier 2013, à la réquisition de C. \_\_\_\_\_ SA, l'Office des poursuites du district de l'Ouest lausannois a notifié à O. \_\_\_\_\_, dans la poursuite en réalisation de gage n° 6'464'241, un commandement de payer les sommes de : 1) 21'040 fr., plus intérêt à 7 % l'an dès le 1<sup>er</sup> novembre 2011, sous déduction de 1'250 fr. valeur au 17 août 2012, de 2'630 fr. valeur au 4 septembre 2012, 2'630 fr. valeur au 16 octobre 2012, de 2'630 fr. valeur au 5 novembre 2012, et de 9'917 fr. valeur au 20 novembre 2012 ; 2) 11'520 fr., plus intérêt à 7 % l'an dès le 1<sup>er</sup> juillet 2012 ; 3) 191 fr., sans intérêt. La désignation de l'objet du gage et la cause de l'obligation invoquée étaient les suivantes :

« **Objet du gage :**

Biens no 1 à 39 désignés sur le procès-verbal d'inventaire no 6415782 du 18.12.2012.

**Titre de la créance ou cause de l'obligation :**

Validation de l'inventaire no 6415782. Loyers arriérés du 01.11.2011 au 30.06.2012 (8 x Fr. 2'630.00) concernant Rue [...] à [...], locaux commerciaux d'environ 190 m<sup>2</sup>, au rez inférieur, à l'usage d'un pressing-buanderie semi-industrielle sans solvants + une place de parc extérieur no 25.

Loyers / indemnité d'occupation arriéré du 01.07.2012 au 31.10.2012 (4 x Fr. 2'880.00) concernant les mêmes locaux sus désignés.

Frais d'inventaire no 6415782 OP du district de l'Ouest lausannois. ».

La poursuivie a formé opposition totale au commandement de payer, contestant la créance et le droit de gage.

**b)** Le 12 février 2013, la poursuivante C. \_\_\_\_\_ SA a requis la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de : 1) 21'040 fr., plus intérêt à 7 % l'an dès le 1<sup>er</sup> novembre 2011, sous déduction de 1'250 fr. valeur au 17 août 2012, de 2'630 fr. valeur au 4 septembre 2012, 2'630 fr. valeur au 16 octobre 2012, de 2'630 fr. valeur au 5 novembre 2012, de 9'917 fr.

valeur au 20 novembre 2012, et de 1'983 fr. valeur au 14 janvier 2013 ; 2) 11'520 fr., plus intérêt à 7 % l'an dès le 1er juillet 2012, sous déduction de 3'335 fr. 70, valeur au 14 janvier 2013, et de 4'975 fr., valeur au 22 janvier 2013 ; 3) 191 fr., sans intérêt. A l'appui de sa requête, elle a notamment produit les pièces suivantes :

- un extrait du Registre foncier de Morges du 26 mai 2011 concernant l'immeuble n° 619 de la commune de [...], sis rue [...], propriété de C. \_\_\_\_\_ SA;
- un contrat de bail conclu le 5 mai 2010 entre C. \_\_\_\_\_ SA, en qualité de bailleur, d'une part, et [...] et O. \_\_\_\_\_, [...], en qualité de locataires, d'autre part, portant sur des locaux commerciaux sis rue [...];
- copie de l'inventaire pour sauvegarde des droits de rétention dressé par l'Office des poursuites du district de l'Ouest lausannois le 18 décembre 2012 ;
- l'original du commandement de payer précité,
- l'enveloppe d'un envoi recommandé postée le 5 février 2013.

Par lettre du 1<sup>er</sup> mars 2013, la poursuivante a informé le juge de paix que la poursuivie s'était acquittée d'un nouvel acompte de 3'209 fr. 30 valeur au 22 février 2012, montant à porter en déduction du poste 2) du commandement de payer.

La poursuivie O. \_\_\_\_\_ s'est déterminée le 26 avril 2013 et produit diverses pièces. Elle a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de la requête de mainlevée.

**2.** Par prononcé du 13 juin 2013, rendu à la suite d'une audience tenue contradictoirement le 2 mai 2013, le Juge de paix du district de

l'Ouest lausannois a rejeté la requête de mainlevée de l'opposition (I), arrêté à 210 fr. les frais de justice (II), les a mis à la charge de la partie poursuivante (III) et dit que celle-ci versera à la partie poursuivie la somme de 800 fr. à titre de dépens (IV).

La décision motivée a été adressée pour notification aux parties le 4 septembre 2013. Le premier juge a considéré que la requête de mainlevée du 12 février 2013 a été déposée tardivement, si bien que la poursuivante ne se trouvait plus au bénéfice d'un droit de gage, les effets de l'inventaire ayant cessé.

C. \_\_\_\_\_ SA a recouru contre cette décision le 17 septembre 2013, concluant, avec dépens de première et deuxième instances, principalement à sa réforme en ce sens que l'opposition formée au commandement de payer dans la poursuite en réalisation de gage mobilier n° 6'464'241 est levée à hauteur des conclusions prises en première instance et, subsidiairement, à son annulation, la cause étant renvoyée au premier juge pour nouvelle instruction et nouvelle décision.

L'intimée a déposé une réponse le 31 octobre 2013 concluant, avec suite de frais et dépens de première et deuxième instances, au rejet du recours.

### **En droit :**

**I.** Le recours, déposé en temps utile et dans les formes requises (art. 321 al. 1 et 2 CPC [Code de procédure civile ; RS 272]), est recevable formellement.

**II. a)** Dans une poursuite en réalisation de gage - qu'il s'agisse d'un gage mobilier ou immobilier -, le poursuivant doit faire valoir une

créance assortie d'un droit de gage. L'opposition – qui est censée se rapporter tant à la créance qu'au gage (art. 85 ORFI [ordonnance du Tribunal fédéral du 23 avril 1920 sur la réalisation forcée des immeubles ; RS 281.42] applicable aussi au gage mobilier ; Foëx, Commentaire romand, n. 31 ad art. 153 LP et les références citées) – devra être maintenue si le poursuivant n'établit pas par pièces tant sa créance que son droit de gage (Jaques, Exécution forcée spéciale des cédules hypothécaires, in BISchK 2001, pp. 201 ss, p. 207 et les références citées à la note infrapaginale n. 25 ; CPF, 3 avril 2008/135 ; CPF, 19 avril 2007/125 ; CPF, 22 février 2007/56 et les références citées).

En vertu de l'art. 268 al. 1 CO, le bailleur de locaux commerciaux a, pour garantie du loyer de l'année écoulée et du semestre courant, un droit de rétention sur les meubles qui se trouvent dans les locaux loués et qui servent soit à l'aménagement soit à l'usage de ceux-ci. Le droit de rétention garantit le loyer et les frais accessoires ; la jurisprudence l'a également étendu aux indemnités pour occupation illicite (Lachat, Le bail à loyer, n. 6.6, p. 216). En vertu de l'art. 37 al. 2 LP, le droit de rétention du bailleur est considéré comme un gage mobilier dans l'exécution forcée, de sorte que celui-ci doit le faire valoir par la voie de la poursuite en réalisation de gage (ATF 124 III 215, JT 1999 II 91, SJ 1998, p. 734).

Le bailleur de locaux commerciaux qui a un droit de rétention sur les meubles se trouvant dans les locaux loués (art. 268 CO) et qui a obtenu une prise d'inventaire, doit valider cet inventaire par une poursuite en réalisation de gage (art. 283 al. 3 LP ; Marchand, Droit du bail à loyer, commentaire pratique, n. 12 in fine ad art. 268 ss CO ; Stoffel/Oulevey, Commentaire romand, n. 30 ad art. 283 LP). Lorsque le débiteur a fait opposition, le créancier a dix jours pour requérir la mainlevée (Stoffel/Oulevey, op. cit., n. 35 ad art. 283 LP ; Gilliéron, op. cit., n. 57 ad art. 283 LP ; ATF 102 III 145 consid. 3a, JT 1978 II 75). Lorsque le délai de dix jours n'est pas respecté, les effets de l'inventaire cessent (Gilliéron, op. cit., n. 59 ad art. 283 LP).

Selon l'art. 76 LP, applicable en matière de poursuite en réalisation de gage par renvoi de l'art. 153 al. 4 LP, l'opposition du poursuivi est consignée sur l'exemplaire du commandement de payer destiné au créancier (al. 1) et celui-ci est remis au créancier immédiatement après l'opposition (al. 2). En matière de poursuite en réalisation de gage, en cas d'opposition au commandement de payer, l'office fixe au créancier un délai de dix jours pour ouvrir directement action en reconnaissance de dette ou en constatation du droit de gage ou pour demander la mainlevée d'opposition et l'avise en outre que, si la mainlevée est refusée, il devra, dans les dix jours dès le prononcé définitif du juge de mainlevée, intenter action en constatation de la créance ou du droit de gage devant les tribunaux ordinaires (art. 93 al. 1 ORFI). Ainsi, en communiquant l'exemplaire du commandement de payer sur le formulaire ORFI n° 8, l'office « fixe » ce délai de dix jours (Foëx, Commentaire romand, n. 7 ad art. 153a LP). Il incombe au créancier poursuivant d'établir le respect du délai de validation (CPF, 14 mars 2010/395 ; 22 mars 2007/94), comme la jurisprudence l'a retenu pour d'autres délais, tel celui de la continuation de la poursuite (ATF 106 III 49, rés. in JT 1982 II 127 ; Schmidt, Commentaire romand, n. 8 ad art. 88 LP).

**b)** En l'espèce, le commandement de payer a été notifié le 30 janvier 2013 à la poursuivie, qui a formé opposition totale, contestant la créance et le droit de gage. La poursuivante a requis la mainlevée le 12 février 2013. Elle a produit l'original du commandement de payer, précisant dans sa requête qu'elle l'avait reçu le 6 février 2013. A la différence de ce qu'il en était dans l'arrêt précité (CPF, 14 mars 2010/395), elle a également produit l'« original de l'enveloppe portant sceau postal du 5 février 2013 ». Cette enveloppe, de format C5, à fenêtres, de couleur grise, est celle d'un envoi recommandé provenant de l'office de poste de Renens, postée le 5 février 2013. Outre la mention de la date d'envoi, elle porte un timbre humide, vraisemblablement apposé par son destinataire, comportant les mots « vérifié (mot biffé) le - 6 fév. 2013 » ; le mot « vérifié » a été remplacé par l'adjonction manuscrite « reçu ».

Selon l'art. 3 al. 1 CC, la bonne foi est présumée lorsque la loi en fait dépendre la naissance ou les effets d'un droit. En l'espèce, rien ne laisse supposer que la poursuivante ne serait pas de bonne foi. Ses allégations quant à la date à laquelle elle a reçu le commandement de payer frappé d'opposition sont parfaitement plausibles. Certes, on ignore à qui l'enveloppe produite était destinée et de qui elle émane. On observe toutefois qu'elle a été postée à Renens, lieu où se trouve l'Office des poursuites du district de l'Ouest lausannois. Elle est de la couleur et du format habituellement utilisés par les autorités de poursuite. Elle a été envoyée, en recommandé, le mardi 5 février 2013, soit quelques jours après la notification du commandement de payer à la poursuivie, intervenue le jeudi 30 janvier 2013. Ces observations rendent la date de réception alléguée tout à fait plausible. L'hypothèse retenue par le premier juge est en revanche beaucoup plus improbable : pour admettre que la requête a été déposée tardivement, il faudrait estimer que l'office a reçu en retour le commandement de payer frappé d'opposition le lendemain de sa notification, soit le 31 janvier 2013, qu'il l'a envoyée le jour même à la poursuivante, laquelle l'aurait reçue le lendemain, 1<sup>er</sup> février 2013 ; en outre, la poursuivante, pour pouvoir produire l'enveloppe figurant au dossier, a dû recevoir un envoi recommandé, posté à Renens le 5 février 2013, dans une enveloppe ressemblant à celles utilisées par les autorités de poursuite, qui concernait tout autre chose. Cette hypothèse – très peu probable – ne saurait être privilégiée et renverser la présomption de bonne foi de la poursuivante.

Dans ces circonstances, il a lieu d'admettre qu'il est suffisamment établi que la requête de mainlevée a été déposée en temps utile.

**c)** Le prononcé attaqué ne porte que sur la question de la recevabilité de la requête de mainlevée, le juge de paix n'étant pas entré en matière sur le bien-fondé de la requête à proprement parler, soit l'existence du droit de gage et la validité du titre de mainlevée invoqué. La cour de céans ne saurait statuer sur ces questions sans priver les parties

de la garantie de la double instance cantonale. Le prononcé doit donc être annulé, conformément à l'art. 327 al. 2 let. a CPC.

**III.** Le recours est admis et le prononcé annulé, la cause étant renvoyée au juge de première instance pour nouvelle instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 135 fr. sont mis à la charge de l'intimée. Celle-ci versera à la recourante la somme de 385 fr., soit 250 francs de dépens et 135 fr. à titre de restitution d'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 annulé.
- III.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district de l'Ouest lausannois pour nouvelle instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants.
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 135 fr. (cent trente- cinq francs), sont mis à la charge de l'intimée.
- V.** L'intimée O.\_\_\_\_\_ doit verser à la recourante C.\_\_\_\_\_ SA la somme de 385 fr. (trois cent huitante-cinq francs) à titre de

dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

**VI.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 24 décembre 2013

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. Alexandre Landry, agent d'affaires breveté (pour C. \_\_\_\_\_ SA),
- Me Patrick Sutter, avocat (pour O. \_\_\_\_\_).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 191 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 l'Ouest lausannois.

La greffière :