

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 7 janvier 2015

Présidence de Mme ROULEAU, présidente
Juges : Mme Carlsson et M. Maillard
Greffière : Mme Berger

Art. 82 al. 1 LP et 143 CO

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.K.** _____, à Lausanne, contre le _____ prononcé rendu le 8 août 2014, à la suite de l'audience du même jour, par la Juge de paix du district de Lausanne, dans la cause qui l'oppose à **F.** _____ **SA**, à Lausanne.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. Sur réquisition de F._____SA (ci-après : " [...]"), l'Office des poursuites du district de Lausanne a notifié le 1^{er} mai 2014 à A.K._____ un commandement de payer n° 7'010'106, requérant le paiement de 26'958 fr. 25 plus intérêt à 5% dès le 4 avril 2014 et de 2'695 fr. sans intérêt et indiquant comme cause de l'obligation : « Montant dû selon mise en demeure du 04.04.2014 et frais. La créancière est représentée par G._____SA. Solidairement avec N._____ et B.K._____. Frais 106 CO. »

Le 3 juin 2014, la poursuivante, représentée par G._____SA, à Lausanne, elle-même représentée par l'agent d'affaires breveté Mikaël Ferreiro, a requis la mainlevée provisoire de l'opposition formée par le poursuivi à concurrence de 23'940 fr. plus intérêt à 5% dès le 1^{er} février 2014, échéance moyenne. A l'appui de sa requête, elle a produit, outre l'original du commandement de payer :

- une copie du bail à loyer signé le 29 janvier 1987 entre [...] en qualité de gérante de l'immeuble propriété de F._____SA, d'une part, et B.K._____, [...] et [...], d'autre part, en vertu duquel la première a loué aux seconds un appartement de 240 m² à la rue [...], à Lausanne, à l'usage d'une étude d'avocats;

- une copie d'un contrat de bail à loyer signé le 8 juillet 1987 par les mêmes parties, portant sur un galetas et un étendage sis dans le même immeuble;

- une copie d'un avenant du 13 janvier 1994, en vertu duquel le bail a été repris par B.K._____, [...] et A.K._____, en qualité de « débiteurs solidaires et responsables », les autres clauses du bail demeurant inchangées;

- une copie d'un avenant n° 2 signé le 20 octobre 1998 par [...], en sa qualité de gérante de l'immeuble de la F. _____ SA, d'une part, et par B.K. _____ et A.K. _____, d'autre part, en vertu duquel ces derniers ont repris le bail à leur nom, en qualité de débiteurs solidaires et responsables, à compter du 1^{er} octobre 1998;
- une copie d'une notification de hausse de loyer, sur formule officielle, adressée aux locataires par [...] le 24 mars 1998, portant le loyer du galetas à 79 fr. par mois à compter du 1^{er} avril 1999;
- une copie d'une notification de hausse de loyer, sur formule officielle, adressée aux locataires par [...] le 30 janvier 2001, portant le loyer de l'appartement à 4'616 fr. par mois à compter du 1^{er} mai 2001;
- une copie d'un avenant n° 3 au contrat, signé le 22 août 2003 par [...] en sa qualité de représentant du bailleur et par les locataires B.K. _____, A.K. _____ et N. _____, indiquant que le bail relatif à l'appartement de la rue [...] est repris dès le 16 septembre 2003 par l'Etude des avocats B.K. _____, A.K. _____ et N. _____, les autres clauses du bail restant inchangées;
- une copie de la mise en demeure adressée le 4 avril 2014 aux avocats N. _____, B.K. _____ et A.K. _____ pour des arriérés de loyer du 1^{er} décembre 2013 au 30 avril 2014, relatifs à leurs locaux commerciaux, par 23'545 fr., et à un grenier, par 395 fr., ainsi que pour un supplément de chauffage et une indemnité 106 CO, soit un total de 26'958 fr. 25.

Le poursuivi s'est déterminé par acte du 7 août 2014, concluant avec suite de frais et dépens au rejet de la requête. Il a produit les pièces suivantes :

- une copie de la notification de résiliation du bail au 28 février 2013, relative à l'appartement, qui lui a été adressée le 18 janvier 2013 pour défaut de paiement du loyer;

- une copie de la notification de résiliation du bail au 28 février 2013, relative au galetas, qui lui a été adressée le 18 janvier 2013 pour défaut de paiement du loyer;
- une copie de l'avis de l'état des lieux de sortie fixé au 28 février 2013;
- une copie d'un courriel du 18 mars 2013 du poursuivi à [...] de la régie G. _____ SA, avec copie à B.K. _____ et N. _____, faisant référence à un entretien téléphonique du même jour et confirmant un accord pour l'établissement d'un nouveau bail, dont il précise les conditions (loyer mensuel de 4'250 fr. + 500 fr. de charges pour l'appartement, deux galetas et la cave, bail conclu pour une année, renouvelable d'année en année), le retrait des résiliations du 18 janvier 2013 et d'une requête de conciliation du 18 février 2013 et l'engagement des locataires de ne pas contester le nouveau loyer;
- une copie de la réponse par courriel de [...], du 8 avril 2013, réclamant pour chaque locataire une fiche d'inscription complétée et signée, un extrait de l'office des poursuites et une fiche de salaire et précisant les conditions du bail, savoir un loyer de 4'250 fr., 500 fr. de charges, une garantie de loyer de 28'500 fr., représentant six mois de loyer, et un bail conclu pour une durée de cinq ans, renouvelable de cinq ans en cinq ans avec préavis d'une année;
- une copie d'une lettre du 23 janvier 2014 de l'avocat N. _____ à G. _____ SA, déclarant avoir pris note que l'arriéré des loyers à l'échéance du 31 janvier 2014 s'élevait à 21'102 fr. 10 et proposant de le régler en quatre acomptes de 5'000 fr., et ce le premier de chaque mois dès le 1^{er} février 2014;
- une copie du courrier de G. _____ SA à l'avocat N. _____ du 28 janvier 2014, faisant référence à la séance du 23 janvier précédent « relative à l'arriéré de loyer dû par votre étude », confirmant l'amortissement de la dette par des versements mensuels de 5'000 fr. dès le 1^{er} février 2014,

jusqu'à complet paiement et précisant que le loyer courant devait être réglé parallèlement;

- une copie de la lettre de l'avocat N._____ au Bâtonnier de l'Ordre des avocats vaudois, du 29 avril 2014, par laquelle il précise s'être engagé vis-à-vis du bailleur à régler l'arriéré de loyer qui s'élevait à 21'102 fr. 10 au 31 janvier 2014, avoir payé le premier acompte de 5'000 fr., mais n'avoir pas été en mesure de payer les acomptes suivants.

Lors de l'audience de mainlevée du 8 août 2014, la poursuivante a encore produit la copie d'une lettre de la gérance G._____SA du 22 mars 2013 aux avocats N._____, A.K._____ et B.K._____, dans laquelle elle se réfère à un versement du 5 mars 2013 de 14'364 fr. concernant les loyers échus et déclare annuler la résiliation « à titre tout à fait exceptionnel ».

2. Par prononcé du 8 août 2014, notifié au poursuivi le 25 août 2014, le Juge de paix du district de Lausanne a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 23'080 fr. plus intérêt à 5% dès le 4 avril 2014 et de 395 fr. plus intérêt à 5% dès le 4 avril 2014. Il a mis les frais judiciaires par 360 fr. à la charge du poursuivi et dit que celui-ci devait verser à la poursuivante le montant de 360 fr. en remboursement de son avance de frais et de 1'125 fr. à titre de dépens.

Le poursuivi a requis la motivation du prononcé par lettre du 4 septembre 2014. Les motifs lui ont été notifiés le 15 octobre 2014.

En substance, le premier juge a retenu que la résiliation du bail avait été annulée par lettre du 22 mars 2013, que le bail avait dès lors continué à déployer ses effets, que le poursuivi n'avait pas établi la conclusion d'un nouveau contrat, que le fait que l'avocat N._____ ait reconnu être seul débiteur de l'arriéré de loyer ne mettait pas fin à la

solidarité entre les locataires, de sorte que la mainlevée pouvait être prononcée pour les loyers réclamés.

Le poursuivi a recouru par acte du 27 octobre 2014, concluant avec suite de frais et dépens principalement au rejet de la requête de mainlevée, subsidiairement à l'annulation de la décision et au renvoi du dossier au premier juge pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

La requête d'effet suspensif contenue dans le recours a été admise.

L'intimée s'est déterminée dans une écriture de son conseil du 1^{er} décembre 2014, concluant à la confirmation du prononcé attaqué.

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. 1 CPC (Code de procédure civile du 18 décembre 2008, RS 272). Il est motivé et contient des conclusions (art. 321 al. 1 CPC). Il est dès lors recevable à la forme.

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

II. a) Selon l'art. 82 al. 1 LP (loi sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889; 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.

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).

Constitue une reconnaissance de dette l'acte d'où résulte la volonté du poursuivi de payer au poursuivant une somme d'argent déterminée, ou aisément déterminable, et échue, sans réserve ni condition (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; 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 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., nn. 44 et 45 ad art. 82 LP). Plus particulièrement, 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 provisoire en droit du bail, in BISchK 2010, pp. 105 ss, p. 106; Krauskopf, La mainlevée provisoire : quelques jurisprudences récentes, in JT 2008 II 23 ss, p. 35).

b) En l'espèce, les parties ont signé deux baux les 29 janvier 1987 et 8 juillet 1987, portant respectivement sur un appartement à l'usage d'étude d'avocats et sur un galetas et un étendage. Les avenants successifs signés par les locataires et le représentant de la bailleuse, le dernier en date du 22 août 2003, établissent que les locaux ont été mis à disposition par cette dernière, qui a en outre retiré les résiliations des contrats pour défaut de paiement par courrier du 22 mars 2013. Ces contrats, accompagnés des formules officielles de hausse de loyer notifiées le 24 mars 1998 pour les locaux annexes et le 30 janvier 2001 pour l'appartement, valent dès lors titres à la mainlevée provisoire.

C'est en vain que le recourant soutient que les baux des 29 janvier et 8 juillet 1987 ont pris fin à la suite des résiliations notifiées par la bailleuse le 18 janvier 2013, et qu'un nouveau contrat de bail conclu par les parties serait entré en vigueur. Après que les résiliations ont été retirées par courrier de la régie G. _____ SA du 22 mars 2013, les locataires ont continué d'occuper les locaux loués et ont payé les loyers correspondants, à tout le moins jusqu'au mois de novembre 2013. Par ailleurs, aucun nouveau contrat n'a été conclu par les parties. Si, par courrier électronique du 18 janvier 2013, le recourant a effectivement adressé à la gérance une

offre dont il précisait les conditions, il n'est pas établi que cette offre a été acceptée. Au contraire, il résulte de la réponse de la gérance du 8 avril 2013 que celle-ci a posé d'autres conditions et la conclusion d'un accord n'a nullement été établie. Au demeurant, si la conclusion d'un contrat de bail à loyer, notamment commercial, est en principe valable sans forme sous réserve des art. 269d et 270 al. 2 CO, les parties qui ont choisi de donner une forme spéciale à un contrat pour lequel la loi n'en exige pas sont réputées n'avoir entendu se lier que dès l'accomplissement de cette forme (art. 16 al. 1 CO). En l'espèce, les parties ont conclu un contrat en la forme écrite. Elles ne pouvaient par conséquent modifier leur accord ou en conclure un nouveau portant sur le même objet qu'en respectant cette forme.

c) Les loyers en vigueur sont ceux qui résultent des formules officielles de hausse de loyer, soit 4'616 fr. par mois pour l'appartement et 79 fr. par mois pour le galetas et l'étendage. Le commandement de payer se réfère à la mise en demeure du 4 avril 2014, qui concerne les loyers des mois de décembre 2013 à avril 2014, ce qui représente bien 23'080 fr. pour l'appartement (5 x 4'616 fr.) et 395 fr. pour le galetas (5 x 79 fr.).

Le recourant plaide en vain que l'arriéré ne serait que de 21'102 fr. 10. Le courrier de l'avocat N. _____ du 23 janvier 2014 adressé à la gérance et la réponse cette dernière du 28 janvier suivant font référence à un arriéré de loyer de 21'102 fr. 10 au 31 janvier 2014, la régie précisant que les loyers courants doivent être acquittés parallèlement. La présente poursuite porte sur les loyers du mois de décembre 2013 au mois d'avril 2014, soit sur une période différente. Il appartenait au recourant de rendre vraisemblable que les loyers réclamés en poursuite ont été payés, ce qu'il n'a pas fait.

III. Le recourant conteste sa qualité de débiteur solidaire. Il soutient, d'une part, que l'avocat N. _____ s'est reconnu seul débiteur de l'arriéré de loyer et, d'autre part, que le dernier avenant, du 22 août 2003, ne stipule pas la solidarité entre les locataires.

a) Conformément à l'art. 143 CO, la solidarité passive ne se présume pas; elle n'existe qu'en vertu de la loi ou de la convention des parties.

Lorsque plusieurs personnes s'engagent ensemble et déclarent s'obliger de manière qu'à l'égard du créancier, chacune d'elles pourra être recherchée pour le tout, elles souscrivent un engagement solidaire (art. 143 al. 1 CO). Le seul fait qu'un engagement ait été pris en commun ne fait toutefois pas présumer de la solidarité, mais une manifestation tacite de la volonté de s'obliger solidairement suffit (ATF 49 III 205, JT 1925 II 18; TF 4C.342/2004 du 16 décembre 2004 c. 3 et les références citées).

En matière de contrat de bail, il est de manière générale admis que des colocataires sont des codébiteurs solidaires, de sorte que le bailleur peut réclamer la totalité du loyer à chacun des colocataires (CPF, 12 septembre 2014/318; CPF, 2 avril 2014/124; Krauskopf, op. cit., spéc. p. 36). Si la solidarité entre colocataires n'est pas présumée, elle naît de la cosignature du bail ou d'actes concluants, sans qu'elle ait nécessairement à être prévue *expressis verbis* (Lachat, Commentaire romand, n. 18 ad art. 253 CO; RSJ 1998 p. 166).

b) En l'espèce, la solidarité entre les locataires est expressément prévue par les contrats des 29 janvier et 8 juillet 1987. Il en va de même des avenants des 13 janvier 1994 et 20 octobre 1998. Le dernier avenant, du 22 août 2003, précise que le bail est repris dès le 16 septembre 2003 par l' "Etude d'avocats B.K._____, A.K._____ et N._____". Pour le surplus, l'avenant mentionne que "les autres clauses du bail restent inchangées", par quoi il faut comprendre que la clause de solidarité est également restée en vigueur. Au demeurant, l'avenant du 22 août 2003 a été signé par les trois locataires. Les locaux loués ont été utilisés par eux à l'usage de leur étude d'avocats. L'intimée est donc fondée à réclamer l'entier du loyer au recourant.

En outre, comme l'a relevé à juste titre le premier juge, le fait que l'avocat N._____ se soit reconnu seul débiteur du montant de 21'102 fr. 10 ne signifie pas encore que le bailleur ait renoncé à la solidarité des autres locataires pour ce montant. La lettre de G._____SA à l'avocat N._____ du 28 janvier 2014 est à cet égard insuffisante. Non seulement la gérance n'indique pas libérer les autres locataires, mais elle précise au contraire que l'arriéré est dû par l' « étude ».

IV. Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté et le prononcé confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 570 fr., sont mis à la charge du recourant qui est débouté (art. 106 al. 1 et 122 al. 2 CPC). Il doit verser à l'intimée, assistée d'un agent d'affaires breveté, des dépens de deuxième instance, à hauteur de 1'200 fr. (art. 3 et 8 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010; RS 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 570 fr. (cinq cent septante francs), sont mis à la charge du recourant A.K._____.
- IV.** Le recourant versera à l'intimée F._____SA le montant de 1'200 fr. (mille deux cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié, par l'envoi de photocopies, à :

- Me A.K. _____,
- M. Mikaël Ferreiro (pour F. _____ SA).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 23'080 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 Lausanne.

La greffière :