

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 12 mars 2015

Composition : Mme ROULEAU, présidente
 M. Hack et Mme Byrde, juges
Greffier : M. Elsig

* * * * *

Art. 82 al. 1 LP ; 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.T.**_____, à [...], contre le prononcé rendu le 28 octobre 2014, à la suite de l'audience du 28 octobre 2014, par le Juge de paix du district de Lausanne, dans la cause qui l'oppose à **Q.**_____ **SA**, à [...].

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. A la réquisition de Q. _____ SA, l'Office des poursuites du district de Lausanne a notifié à A.T. _____, dans la poursuite n° 7'010'111, un commandement de payer portant sur les sommes de 26'958 fr. 25 avec intérêt à 5 % l'an dès le 4 avril 2014 et de 2'695 fr. sans intérêt, mentionnant comme titre de la créance : « Montant dû selon mise en demeure du 04.04.2014 et frais. La créancière est représentée par K. _____ SA. Solidairement responsable avec V. _____ et B.T. _____. Frais 106 CO ». Le poursuivi a formé opposition totale.

Par acte du 27 août 2014, la poursuivante a requis du Juge de paix du district de Lausanne la mainlevée provisoire de l'opposition. A l'appui de sa requête, elle a produit, outre le commandement de payer susmentionné :

- un courrier du 4 avril 2014 du conseil de la poursuivante à V. _____, A.T. _____ et B.T. _____ leur réclamant la somme de 26'958 fr. 25, soit 23'545 fr. à titre d'arriéré de loyer du 1^{er} décembre 2013 au 30 avril 2014 à raison de 4'709 fr. par mois pour les locaux commerciaux, 395 fr. d'arriéré de loyer du 1^{er} décembre 2013 au 30 avril 2014 à raison de 79 fr. par mois pour le grenier, 364 fr. 80 à titre de supplément de chauffage pour la saison 2012-2013, 202 fr. 70 à titre d'intérêt dès le 1^{er} février 2014, échéance moyenne et 2'450 fr. 75 à titre de participation au frais selon l'art. 106 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) ;

- une copie du contrat de bail du 29 janvier 1987 par lequel la poursuivante a remis en location à A.T. _____, F. _____ et M. _____ « tous trois conjointement et solidairement responsable des engagements du présent bail » un appartement de 240 m² environ à l'usage de bureaux au troisième étage de l'immeuble sis [...], à [...], pour un loyer mensuel de 3'400 fr. par mois ;

- une copie du contrat de bail du 8 juillet 1987 par lequel la poursuivante a remis en location aux mêmes locataires un galetas sis dans le même immeuble pour un loyer mensuel de 60 francs ;

- une copie de l'avenant du 13 janvier 1994 par lequel A.T._____, F._____ et B.T._____ « tous trois débiteurs solidaires » ont repris le contrat du 29 janvier 1987 avec ses avenants et ses annexes ;

- une copie de l'avenant n° 2 du 20 octobre 1998 par lequel A.T._____ et B.T._____, « tous deux débiteurs solidaires et responsables », ont repris, avec effet au 1^{er} octobre 1998 le bail précité avec ses avenants et ses annexes ;

- une copie de la formule officielle du 24 mars 1998 augmentant le loyer du galetas à 79 fr. par mois ;

- une copie de la formule officielle du 30 janvier 2001 augmentant le loyer de l'appartement à 4'216 fr. par mois, plus 400 fr. d'acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires ;

- une copie de l'avenant n° 3 du 22 août 2003 par lequel l' [...]A.T._____, B.T._____ et V._____ a repris le bail de l'appartement avec ses annexes dès le 16 septembre 2003, les autres clauses du bail demeurant inchangées.

Dans ses déterminations produites le 28 octobre 2014, le poursuivi a conclu au rejet des conclusions de la poursuivante et à la suspension de la cause jusqu'à droit connu sur une cause divisant la poursuivante d'avec B.T._____. Il a produit les pièces suivantes :

- une copie de la formule officielle de résiliation du bail des bureaux en cause avec effet au 28 février 2013 adressée au poursuivi le 18 janvier 2013 pour défaut de paiement du loyer ;

- une copie de la formule officielle de résiliation du bail du galeas en cause avec effet au 28 février 2013 adressée au poursuivi le 18 janvier 2013 pour défaut de paiement du loyer ;
- une copie de la facture du 1^{er} mars 2013 par laquelle la gérante de l'immeuble, réclamait au poursuivi une « indemnité pour occupation illicite » de 4'788 fr. en relation avec les locaux en cause pour le mois de mars 2013 ;
- une copie du courrier de la gérante de l'immeuble adressé le 22 mars 2013 à A.T._____, B.T._____ et V._____ déclarant annuler « à titre tout à fait exceptionnel » la résiliation du 18 janvier 2013 au vu du paiement le 5 mars 2013 d'un arriéré de 14'364 fr. et les invitant à régler les loyers futurs par mois d'avance, soit au plus tard le 5 du mois ;
- une copie du courriel adressé le 8 avril 2013 par la gérante de l'immeuble à B.T._____ lui demandant, avant de signer un nouveau contrat de bail pour les locaux en cause, de fournir divers documents et indiquant que les conditions de location seraient un loyer net de 4'250 fr., plus 500 fr. de charge, une garantie de loyer de six mois, par 28'500 fr. et une durée du contrat de cinq ans renouvelable de cinq ans en cinq ans, avec préavis d'une année, les locaux étant loués en l'état ;
- des copies des factures du 23 mai 2013, adressées au poursuivi, qui mentionnent pour les locaux en cause des « indemnités pour occupation illicite » de 4'788 fr. pour les mois d'août et de septembre 2013 ;
- une copie de la facture du 1^{er} janvier 2014 adressée au poursuivi, qui mentionne pour les locaux en cause une « indemnité pour occupation illicite de 4'788 fr. pour le mois de janvier 2014 ;
- une copie de la sommation adressée au poursuivi le 15 janvier 2014, lui impartissant un délai de trente jours selon l'art. 257d CO pour s'acquitter des « indemnités pour occupation illicite » en relation avec les bureaux en

cause pour la période courant du 1^{er} septembre 2013 au 1^{er} janvier 2014, faute de quoi le bail serait résilié ;

- une copie du courrier de V._____ adressé le 23 janvier 2014 à la gérante de l'immeuble en cause, déclarant avoir pris note, lors de l'entretien du même jour, que l'arriéré des loyers au 31 janvier 2014 s'élevait à 21'102 fr. 10 et proposant de le régler en quatre acomptes de 5'000 fr. le premier de chaque mois dès le 1^{er} février 2014 ;

- une copie du courrier de la gérante de l'immeuble adressé le 28 janvier 2014 à V._____ confirmant avoir pris note de l'engagement selon lequel la dette d'arriéré de loyer de « votre [...] » serait réduite par des versements mensuels de 5'000 fr., le premier intervenant le 1^{er} février 2014, précisant que l'entier du loyer mensuel devrait être réglé parallèlement et le priant de respecter scrupuleusement ses engagements, faute de quoi des mesures juridiques seraient prise à « votre rencontre » ;

- une copie de la formule officielle de résiliation du bail des bureaux en cause avec effet au 31 mai 2014 adressée par la poursuivante au poursuivi le 1^{er} avril 2014 en application de l'art. 257d CO ;

- une copie de la formule officielle de résiliation du bail du galetas en cause avec effet au 31 mai 2014 adressée par la poursuivante à B.T._____ le 1^{er} avril 2014 en application de l'art. 257d CO ;

- une copie du courrier de V._____ adressé le 29 avril 2014 au [...] expliquant n'avoir pu régler les acomptes de 5'000 fr. après le mois de février 2014 en raison des frais occasionnés par son déménagement dans de nouveaux locaux professionnels, faisant état d'un commandement de payer notifié à lui-même et à ses « anciens associés », manifestant son intention de prendre contact avec le conseil de la poursuivante pour renégocier l'amortissement du montant dû et déclarant qu'il n'y avait aucune raison que A.T._____ paye à sa place les montants qu'il s'était

engagé à payer, qui correspondaient selon lui à des indemnités d'occupation illicite, le bail ayant été résilié au début de 2013.

Les parties ont fait défaut à l'audience du 28 octobre 2014.

2. Par prononcé du 28 octobre 2014, dont le dispositif a été notifié au poursuivi le 13 novembre 2014, le Juge de paix du district de Lausanne a rejeté la requête de suspension du poursuivi (I), prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 23'545 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 4 avril 2014, de 395 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 4 avril 2014, de 364 fr. 80 plus intérêt à 5 % l'an dès le 4 avril 2014 et de 202 fr. 70 sans intérêt (II), fixé les frais judiciaires à 360 francs (III) mis ceux-ci à la charge du poursuivi (IV) et dit que celui-ci remboursera à la poursuivante son avance de frais à concurrence de 360 fr. et lui versera la somme de 1'125 fr. à titre de dépens (V).

Le 21 novembre 2014, le poursuivi a requis la motivation de ce prononcé, qui lui a été notifiée le 9 janvier 2015. En bref, le premier juge a considéré comme établie l'annulation des résiliations de bail du 13 janvier 2013 et qu'en raison de la solidarité entre les trois locataires, l'engagement de V._____ de régler une partie de l'arriéré était sans influence sur la responsabilité contractuelle du poursuivi.

3. Le poursuivi a recouru le 19 janvier 2015 contre ce prononcé en concluant, avec dépens, à son annulation, la requête de mainlevée provisoire étant rejetée.

Par décision du 26 janvier 2015, la Présidente de la Cour de céans a accordé d'office l'effet suspensif au recours.

Dans ses déterminations du 17 février 2014, l'intimée Q._____ SA a conclu, avec dépens, 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 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). En présence d'une indemnité pour occupation illicite à la suite d'une résiliation de bail, le bail ne constitue pas un titre de mainlevée provisoire, vu le caractère délictuel de cette indemnité et le fait que le bail a pris fin (CPF, 30 juin 2014/239 ;

CPF, 11 septembre 2013/358 ; CPF, 9 juin 2008/396 ; CPF, 1^{er} juin 2006/239 ; CPF 12 novembre 2003/468 ; CPF, 29 octobre 1998/577)

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 de bureaux et sur un galetas. 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. Certes, la bailleuse a résilié les baux en cause le 18 janvier 2013 et la résiliation, acte formateur, ne peut être retirée unilatéralement par le bailleur. Toutefois, les parties au contrat peuvent s'accorder pour l'annuler. Or, dans le présent cas, la poursuivante a déclaré retirer sa résiliation le 22 mars 2013. Les locataires sont restés dans les locaux litigieux et ont payé le loyer jusqu'au 1^{er} décembre 2013, soit pendant plus de huit mois. Dans ces conditions, on doit admettre que les locataires ont donné par actes concludant leur accord à ce que la résiliation soit retirée. Il importe dès lors peu que la poursuivante se soit - manifestement par erreur - référée par la suite dans ses factures à des indemnités d'occupation illicite ou que, de manière contradictoire, elle ait réclamé des "indemnités d'occupation illicite" à ses locataires, tout en les menaçant d'une résiliation du bail. A cet égard, il est sans pertinence que l'avocat Moser, s'adressant au bâtonnier, ait affirmé que le montant dû était constitué d'indemnités pour occupation illicite. Le même avocat, s'adressant à la gérance de l'immeuble le 23 janvier 2014, se référait d'ailleurs à un arriéré de loyer. Les deux contrats de bail, accompagnés des formules officielles de hausse de loyer notifiée le 24 mars 1998 pour les locaux annexes et le 30 janvier 2001 pour l'appartement, valent dès lors titres à la mainlevée provisoire pour la période concernée, soit du 1^{er} décembre 2013 au 30 avril 2014, date à partir de laquelle les baux ont été effectivement résiliés.

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. 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 23'080 fr. pour l'appartement (5 x 4'616 fr.) et 395 fr. pour le galetas (5 x 79 fr.). Dans son décompte, la poursuivante retient pour l'appartement un loyer de 4'709 fr. par mois. Toutefois, aucune notification de hausse de loyer justifiant ce montant ne figure au dossier. La mainlevée ne sera donc accordée qu'à concurrence de 23'080 fr. et 395 fr. et le recours doit être admis dans cette mesure.

Le premier juge a alloué 354 fr. 80 correspondant à un supplément de charges pour la période 2012/2013. Il n'y a toutefois au dossier aucun titre de mainlevée relatif à ce poste de sorte que ce montant ne peut être admis.

Le premier juge a alloué l'intérêt échu, par 202 fr. 70, pour la période courant jusqu'au 31 mars 2014. Le loyer porte intérêt dès son échéance et était payable par mois d'avance. Le loyer du mois de décembre donne donc lieu à la perception de quatre mois d'intérêt, celui du mois de janvier de trois mois d'intérêt, celui du mois de février de deux mois d'intérêt et celui du mois de mars d'un mois d'intérêt. Le décompte étant daté du 4 avril 2014, il faut encore ajouter trois jours d'intérêt sur l'ensemble. Le montant d'intérêt s'élève en conséquence à 205 fr. 26 ($[4'695 \times 5 \% : 12 \times 10] + [23'475 \times 5 \% : 365 \times 3]$). La poursuivante n'ayant pas recouru, le montant alloué de 202 fr. 70 doit être confirmé.

Comme l'intérêt échu a été capitalisé jusqu'au 3 avril 2014, il était juste de faire partir l'intérêt courant du 4 avril 2014.

III. Le recourant conteste sa qualité de débiteur solidaire. Il soutient, d'une part, que l'avocat V. _____ 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).

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' " [...].A.T._____, B.T._____ et V._____ ", et mentionne que pour le surplus "les autres clauses du bail restent inchangées", ce dont il faut déduire que la clause de solidarité est 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 activité professionnelle. 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

V._____ se soit reconnu seul débiteur du montant de 21'102 fr. 10 ne signifie pas que le bailleur ait renoncé à la solidarité des autres locataires pour ce montant. La lettre de la gérante de l'immeuble à V._____ du 28

janvier 2014 est à cet égard insuffisante. Non seulement la gérante n'indique pas libérer les autres locataires, mais elle précise au contraire que l'arriéré est dû par l' « [...] ».

IV. En conclusion, le recours doit être très partiellement admis et le prononcé réformé en ce sens que l'opposition en cause est provisoirement levée à concurrence de 23'080 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 4 avril 2014, de 395 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 4 avril 2014 et de 202 fr. 70 sans intérêt.

Vu la très faible mesure dans laquelle le recourant obtient gain de cause, il n'y a pas lieu de modifier la répartition des frais de première instance.

Pour la même raison, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 570 fr., doit être mis à la charge du recourant. Celui-ci versera en outre à l'intimée des dépens fixés à 1'200 francs.

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 très partiellement admis.
- II. Le prononcé est réformé en ce sens que l'opposition formée par A.T. _____ au commandement de payer n° 7'010'111 de l'Office des poursuites du district de Lausanne, notifié à la réquisition de Q. _____ SA, est levée provisoirement à concurrence de :
 - 23'080 fr. (vingt-trois mille huitante francs) avec intérêt à 5 % l'an dès le 4 avril 2014 ;

- 395 fr. (trois cent nonante-cinq francs) avec intérêt à 5 % l'an dès le 4 avril 2014

- 202 fr. 70 (deux cent deux francs et septante centimes) sans intérêt.

Il est confirmé pour le surplus.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 570 fr. (cinq cent septante francs), sont mis à la charge du recourant.

IV. Le recourant A.T. _____ versera à l'intimée Q. _____ SA la somme de 1'200 fr. (mille deux cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

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

- Me A.T. _____,
- M. Mikaël Ferreiro, agent d'affaires breveté, (pour Q. _____ SA).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 24'507 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 Lausanne.

Le greffier :