

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 17 mars 2015

Composition : Mme ROULEAU, présidente
Mme Byrde et M. Maillard, juges
Greffier : M. Pfeiffer

Art. 82 al. 2 LP, 143 et 492 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 **B.**_____, à Lausanne, contre le prononcé rendu le 7 novembre 2014, à la suite de l'audience du même jour, par le Juge de paix du district de Lausanne, dans la poursuite n° 7'130'397 de l'Office des poursuites du même district exercée à l'instance de **L.**_____, à Thônex, contre le recourant.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. Le 12 août 2014, sur réquisition de L._____, l'Office des poursuites du district de Lausanne a notifié à B._____ un commandement de payer n° 7'130'397 portant sur un montant de 14'400 fr. plus intérêt à 5% l'an dès le 22 mai 2014, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation : « Créances de loyer impayées - bail du 26 mai 2011 - Appartement [...], rte [...], 1564 Domdidier. Solidairement responsable avec Mme A.Z._____, [...] Lausanne».

Le poursuivi, par son épouse, a formé opposition totale à ce commandement de payer.

Le 23 septembre 2014, la poursuivante a requis, avec suite de frais, la mainlevée provisoire de l'opposition. Elle a produit, outre le commandement de payer, les pièces suivantes :

- une copie d'un contrat de bail, non daté, conclu entre la poursuivante, d'une part, et X._____ et B.Z._____, d'autre part, portant sur la location d'un appartement de 4.5 pièces sis à la route [...], à 1564 Domdidier. Il prévoit une entrée en vigueur le 1^{er} juin 2011, une échéance au 31 mai 2012, un renouvellement tacite d'année en année ainsi qu'un délai de résiliation de 3 mois. Le loyer mensuel total a été arrêté à 1'800 fr., soit 1'600 fr. de loyer net et 200 fr. d'acompte de frais accessoire.

Sous la rubrique « locataires » figure la mention suivante :

« Codébiteurs solidaires :

M. B._____

Mme A.Z._____

Ch. [...]

[...] Lausanne ».

Le bail a été signé par X._____, B.Z._____, A.Z._____ et le poursuivi ;

- une copie de l'état des lieux d'entrée signé le 31 mai 2011 par X._____ ;
- une copie de la formule officielle d' «avis de fixation du loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail » adressée sous pli recommandé le 26 mai 2011 à X._____, B.Z._____, A.Z._____ et au poursuivi, à leur adresse respective ;
- une copie du relevé de compte n° [...] ouvert au nom de [...] et L._____ auprès de la Banque [...] portant sur la période du 1^{er} janvier 2013 au 30 juin 2013 ;
- une copie du relevé du compte susmentionné afférant à la période du 1^{er} juillet 2013 au 31 décembre 2013 ;
- une copie du relevé du compte susmentionné afférant à la période du 1^{er} janvier 2014 au 30 juin 2014 ;
- une copie d'un courrier que [...] et L._____ ont adressé le 9 décembre 2013 à X._____, sous pli simple et pli recommandé, constatant l'existence d'un retard dans le paiement du loyer de 5'400 fr. et lui impartissant un délai au 15 janvier 2014 pour s'en acquitter tout en l'informant qu'à défaut de paiement, le bail serait résilié moyennant un délai de 30 jours en application de l'article 257d CO ;
- une copie de la confirmation de l'envoi postal du courrier recommandé susmentionné ;
- une copie du courrier que X._____ et B.Z._____ ont adressé à [...] et L._____ le 20 janvier 2014, faisant état de divers défauts de la chose louée, annonçant leur déménagement pour le 1^{er} février 2014, proposant de fixer une date pour la remise des clés et réclamant une réduction de 40 % du loyer depuis le début de la location ainsi que la prise en charge de divers défauts ;
- une copie du courrier que [...] et L._____ ont adressé à X._____ et B.Z._____ le 29 janvier 2014, réfutant les griefs soulevés dans le courrier du 20 janvier 2014 et annonçant vouloir poursuivre en

justice les locataires solidaires de l'appartement et cela tant pour les loyers impayés que pour ceux courant jusqu'au terme du bail. Le courrier mentionne qu'une copie est adressée aux locataires solidaires de l'appartement, soit au poursuivi et à A.Z. _____ ;

- une copie du courrier recommandé que [...] et L. _____ ont adressé à X. _____ et B.Z. _____ le 5 mai 2014, les informant avoir trouvé un nouveau locataire dès le premier juin 2014 et les invitant à s'acquitter, d'ici au 22 mai 2014, de la somme de 14'400 fr. correspondant, par 5'400 fr., à l'arriéré de loyer et de charges de chauffage et d'eau chaude relatif à l'année 2013 et par 9'000 fr. aux loyers et charges de chauffage et d'eau chaude pour la période du 1er janvier 2014 au 31 mai 2014. Le courrier mentionne en outre qu'à défaut de paiement, des procédures de poursuites seront ouvertes à l'encontre de ses destinataires et à l'encontre des «colocataires solidaires, M. B. _____ et Mme A.Z. _____, lesquels demeurent tenus des obligations résultant du bail jusqu'au terme de ce dernier, à savoir le 31 mai 2014 » ; le courrier mentionne en outre qu'il est adressé en copie à B. _____ et à A.Z. _____ ;
- une copie de la «liste des codes à barres pour lettre avec suivi électronique des envois» attestant d'un envoi recommandé au poursuivi, le 5 mai 2014, à son adresse du chemin [...] à [...] Lausanne ;
- un récapitulatif des loyers dus par X. _____ pour 2013 et 2014 ;
- une copie de la réquisition de poursuite du 30 juillet 2014 ;
- une copie d'une fiche de renseignements délivrée le 30 juillet 2014 par le service du contrôle des habitants de Lausanne dont il ressort, notamment, que le poursuivi a pour adresse le chemin [...] à [...] Lausanne depuis le 15 avril 2005.

Par avis du 8 octobre 2014, le Juge de paix du district de Lausanne a notifié la requête de mainlevée au poursuivi et cité les parties à comparaître à son audience du vendredi 7 novembre 2014.

2. Par prononcé du 7 novembre 2014, rendu à la suite de l'audience du même jour qui s'est tenue par défaut des parties, le juge de paix a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition (I), arrêté à 360 fr. les frais judiciaires (II), les a mis à la charge du poursuivi (III) et dit que ce dernier devait rembourser à la partie poursuivante son avance de frais à concurrence de 360 fr., sans allocation de dépens pour le surplus (IV).

Ce prononcé a été notifié au poursuivi le 25 novembre 2014, qui en a requis la motivation par acte du 4 décembre 2014.

Les motifs de la décision ont été notifiés le 7 janvier 2015 au conseil que le poursuivi avait dans l'intervalle consulté. En bref, le premier juge a retenu que le contrat de bail à loyer produit valait reconnaissance de dette pour les huit mois de loyer réclamés lesquels pouvaient être demandés, dans leur intégralité, au poursuivi qui avait signé le contrat en qualité de codébiteur solidaire.

3. Le poursuivi a recouru par acte du 19 janvier 2015. Il a conclu, avec suite de frais et dépens de première et deuxième instances, principalement, à la réforme du prononcé en ce sens que l'opposition est définitivement maintenue, subsidiairement, à l'annulation de la décision attaquée et au renvoi la cause au premier juge pour nouvelle décision.

Par décision du 27 janvier 2015, la Présidente de la cour de céans a accordé d'office l'effet suspensif au recours.

Par acte du 23 février 2015, l'intimée a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours.

En droit :

I. Le recours, déposé dans les formes requises et en temps utile (art. 321 al. 1 et 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), est recevable formellement.

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

II. a) Selon l'art. 82 LP (loi fédérale 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.

Constitue une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 al. 1 LP l'acte sous seing privé, signé par le poursuivi ou son représentant, d'où ressort sa volonté de payer au poursuivant, sans réserve ni condition, une somme d'argent déterminée, ou aisément déterminable, et échue (ATF 139 III 297 c. 2.3.1 p. 301 ; ATF 136 III 624 c. 4.2.2 p. 626, ATF 136 III 627 c. 2 p. 629 et la jurisprudence citée).

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 (art. 82 al. 2 LP ; ATF 132 III 140, c. 4.1.1, rés. in JT 2006 II 187). 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, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, 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 bilatéral vaut reconnaissance de dette si le poursuivant a rempli ou garanti les obligations légales ou contractuelles exigibles avant le paiement dont il requiert le recouvrement ou au moment de ce paiement, c'est-à-dire s'il a lui-même exécuté ou offert d'exécuter ses propres prestations en rapport d'échange (Panchaud/Caprez, La mainlevée d'opposition, § 69 ; Gilliéron, op. cit., nn. 44 et 45 ad art. 82 LP). Le contrat signé de bail à loyer 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 ; Krauskopf, La mainlevée provisoire et quelques jurisprudences récentes, JT 2008 II 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, loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse ; 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 Fribourg a fait usage de cette faculté pour les baux d'habitations sises dans le canton (art. 27 LABLF [loi du 9 mai 1996 d'application relative au bail à loyer et au bail à ferme non agricole ; RSF 222.3.1] ; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 395). Par ordonnance du 26 novembre 2002, entrée en vigueur le 1er janvier 2003, le Conseil d'Etat fribourgeois a rendu obligatoire cette

formule (Ordonnance du 26 novembre 2002 concernant l'usage de la formule officielle pour la conclusion d'un nouveau bail à loyer, ROF 2002_129).

b) En l'espèce, la poursuite est fondée sur un contrat de bail à loyer. Ce contrat est signé par le poursuivi, en qualité de codébiteur solidaire, et accompagné de la formule officielle de notification de hausse de loyer prescrite par l'art. 270 al. 2 CO. Il ne fait pas de doute, au vu de l'état des lieux d'entrée signé le 31 mai 2011 notamment, que le bailleur a mis l'objet loué à disposition. Ce contrat vaut donc, en principe, titre à la mainlevée provisoire au sens de l'art. 82 LP.

III. L'intimée soutient cependant que son engagement constituerait un cautionnement, nul en la forme.

a) En vertu de l'art. 82 al. 2 LP, le juge prononce la mainlevée provisoire de l'opposition, à moins que le débiteur ne rende vraisemblable sa libération. La vraisemblance du moyen libératoire suffit à mettre en échec la requête de mainlevée provisoire (Gilliéron, op. cit., n. 82 ad art. 82 LP). Cela signifie que les faits pertinents doivent simplement être vraisemblables : le juge n'a pas à être persuadé de l'existence des faits; il suffit que, sur la base d'éléments objectifs, il acquière l'impression d'une certaine vraisemblance de l'existence des faits pertinents, sans pour autant qu'il doive exclure la possibilité que les faits aient pu se dérouler autrement (ATF 132 III 140 précité c. 4.1.2, rés. in JT 2006 II 187 ; TF 5A_652/2011 du 28 février 2012 c. 3.2.2; CPF, 25 novembre 2010/452 et les réf. citées ; Staehelin, Basler Kommentar, 2^e éd., nn. 87 à 89 ad art. 82 LP et les réf. citées). Parmi les moyens libératoires figurent ceux que le juge peut ou doit relever d'office, notamment ceux de la violation de règles impératives prescrites à peine de nullité, en particulier les règles de formes imposées par l'art. 493 CO pour la validité d'un acte de cautionnement (TF 5A_849/2012 et les réf. citées; Gilliéron, op. cit., nn. 75 et 81 ad art. 82 LP).

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). L'engagement solidaire est dit reprise cumulative de dette si l'engagement est pris alors que le débiteur s'est déjà engagé. Il se distingue d'autres formes de garanties, en particulier du cautionnement.

Le cautionnement est le contrat par lequel la caution s'engage envers le créancier principal à garantir le paiement de la dette contractée par un tiers, le débiteur principal (art. 492 al. 1 CO). Le cautionnement présuppose l'existence d'un autre engagement, celui qui doit être garanti. Il constitue une adjonction à cet engagement et en dépend nécessairement pour son existence et son objet ; de nature accessoire, il garantit la solvabilité du débiteur ou l'exécution d'un contrat (ATF 129 III 702 c. 2.1, JT 2004 I 535 ; ATF 113 II 434 c. 2a, JT 1988 I 185 ; ATF 111 II 276 c. 2b, rés. in JT 1986 I 255).

Le cautionnement, comme la reprise de dette, renforce la position du créancier et repose souvent dans cette mesure sur des considérations identiques. Il diffère cependant quant aux conditions de forme. Alors que le contrat sur lequel repose la solidarité passive n'est soumis à aucune forme (ATF 129 III 702 c. 2.1, JT 2004 I 5365 ; TF 4C.24/2007, c. 5), la déclaration de cautionnement, lorsque la caution est une personne physique et que le cautionnement dépasse la somme de 2'000 fr., doit revêtir la forme authentique, sous peine de nullité (art. 493 al. 2 CO).

La délimitation entre le cautionnement et la reprise cumulative de dette est parfois flottante. Du point de vue juridique, il faut partir de l'idée que la dette issue du cautionnement et la dette principale diffèrent par leur objet et leur cause, tandis que celui qui reprend cumulativement une dette s'oblige comme le débiteur primitif, se range à ses côtés en tant

que débiteur solidaire. La distinction entre le cautionnement, de caractère accessoire, et la reprise cumulative de dette, engagement de nature indépendante, réside en ceci que le reprenant ou codébiteur solidaire a d'ordinaire un intérêt propre et reconnaissable à l'affaire conclue et pas seulement un intérêt à garantir le paiement de la dette primitive (ATF 129 III 702, JT 2004 I 535, c. 2.2 et 2.6).

Pour qualifier un contrat, comme pour l'interpréter, le juge doit recourir en premier lieu à l'interprétation dite subjective, c'est-à-dire rechercher la « réelle et commune intention des parties », le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices (art. 18 al. 1 CO ; ATF 131 III 606 c. 4.1, rés. in JT 2006 I 126 ; ATF 125 III 305 c. 2b, JT 2000 I 635). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon la théorie de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation dite objective ; ATF 131 III 606 c. 4.1, rés. in JT 2006 I 126 ; ATF 129 III 702 c. 2.4, JT 2004 I 535). Dans l'application de ce principe, le juge n'est pas lié par les termes que les parties ont utilisés lors de la rédaction de leur accord. Une interprétation littérale stricte ne se justifie par conséquent que lorsque les parties sont rompues à l'usage de ces termes, ou qu'elles sont au bénéfice d'une formation juridique (Tercier/Favre/Eigemann, Les contrats spéciaux, 4^e éd., n° 7184, et les réf. citées). En cas de doute sur la nature de l'engagement, le cautionnement a la préférence, compte tenu du but de protection dévolu aux art. 492 ss CO (ATF 129 III 702 c. 2.5, JT 2004 I 535 ; TF 4C.274/2001 du 9 avril 2002 c. 3 et les réf. citées, SJ 2002 I 574 ; ATF 113 II 434 c. 2c, JT 1988 I 185).

Ainsi, en matière de bail, si un tiers s'engage dans le contrat bail sous l'intitulé «solidairement responsable» les parties sont débitrices solidaires (art. 143 al. 1 CO) uniquement si l'accord conclu atteste que le garant connaissait réellement la portée de son engagement et s'il révèle les motifs qui ont détourné les parties de conclure un cautionnement, ou, à défaut, si le tiers, en raison de sa formation ou de ses activités, est

rompue au contrat de sûreté et connaît le vocabulaire juridique suisse usité dans le domaine, ou encore si le garant a un intérêt direct et matériel dans le contrat de bail et que le bailleur en a connaissance et peut comprendre le motif pour lequel le garant se déclare prêt à assumer une obligation identique aux locataires. À défaut, la clause doit être interprétée comme un cautionnement (Bohnet/Dietschy, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer, n° 42 ad 253 CO et les réf. citées).

b) En l'espèce, le recourant a signé le contrat de bail en qualité de «codébiteur solidaire». Le contrat ne permet toutefois pas de déterminer pour quels motifs les parties auraient volontairement renoncé à conclure un cautionnement. Par ailleurs, rien ne permet de considérer que le recourant dispose d'une connaissance particulière du vocabulaire juridique. Il ressort enfin et surtout du dossier que ce dernier n'a vraisemblablement jamais occupé l'appartement litigieux : selon l'attestation délivrée par le contrôle des habitants de Lausanne le 30 juillet 2014, le recourant est en effet domicilié au chemin [...] à [...] Lausanne depuis le 15 avril 2005 ; c'est au demeurant à cette adresse que l'intimé lui a adressé une copie du courrier adressé à X. _____ et B.Z. _____ le 5 mai 2014. Dans ces circonstances, il n'apparaît pas que le poursuivi ait eu un intérêt propre et reconnaissable à la conclusion du contrat de bail (dans ce sens également CPF 30 juin 2014/240). Il s'ensuit que l'engagement du recourant peut, au stade de la vraisemblance en tous cas, être considéré comme un cautionnement. Dans la mesure où il porte sur un montant supérieur à 2'000 fr., il aurait dû revêtir la forme authentique. Faute de respecter cette forme, l'engagement du recourant est nul.

La mainlevée aurait ainsi dû être refusée.

IV. Au vu de ce qui précède, le recours est admis et le prononcé réformé en ce sens que l'opposition formée par le recourant au commandement de payer est maintenue.

Les frais judiciaires de première instance sont laissés à la charge de la poursuivante. Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de première instance, le poursuivi ayant procédé seul.

Les frais de deuxième instance, arrêtés à 510 fr., sont mis à la charge de l'intimée qui succombe. Le recourant a en outre droit à des dépens arrêtés à 1'000 fr. (art. 8 TDC [Tarif des dépens en matière civile ; 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,
prononce :

- I. Le recours est admis.

- II. Le prononcé est réformé en ce sens que l'opposition formée par B._____ au commandement de payer n° 7'130'397 notifié à la réquisition de L._____, est maintenue.

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

Il n'est pas alloué de dépens de première instance.

- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 510 fr. (cinq cent dix francs), sont mis à la charge de l'intimée.

IV. L'intimée L._____ doit verser au recourant B._____ le montant de 1'510 fr. (mille cinq cent dix francs) à titre de dépens et de restitution de son avance de frais de deuxième instance.

V. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

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 Carole Wahlen (pour B._____),
- Me Enis Daci (pour L._____).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 14'400 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 :