

**COUR DES POURSUITES ET FAILLITES**

---

---

Arrêt du 16 avril 2015

---

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

\*\*\*\*\*

**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 **T.**\_\_\_\_\_, à Veytaux, contre le prononcé rendu le 17 décembre 2014, à la suite de l'audience du même jour, par le Juge de paix du district de La Riviera - Pays-d'Enhaut, dans la cause opposant le recourant à **L.**\_\_\_\_\_, à Clarens.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

**En fait :**

**I. a)** Le 1<sup>er</sup> septembre 2014, l'Office des poursuites du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut a notifié à T.\_\_\_\_\_, à la réquisition de L.\_\_\_\_\_, un commandement de payer dans la poursuite n° 7'159'950 portant sur les montants de 1) 41'360 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 31 mars 2014 et 2) 14'737 fr. plus intérêt à 5% l'an dès le 31 mars 2014, mentionnant comme titre la créance ou cause de l'obligation : 1) « Occupation illicite du mois d'août 2013 au mois de mars 2014 » et 2) « Dépens alloués et confirmés par le Tribunal fédéral ».

Le poursuivi a formé opposition totale.

**b)** Par acte du 10 novembre 2014 adressé à la Justice de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut, la poursuivante a requis, avec suite de frais et dépens, que soit prononcée la mainlevée définitive de l'opposition à concurrence de 14'737 fr., plus intérêt à 5% l'an dès le 31 mars 2014, et la mainlevée provisoire à concurrence de 41'360 fr., plus intérêt à 5% l'an dès le 31 mars 2014, de 103 fr. 30, plus intérêt à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> septembre 2014, et de 286 fr. 75, avec intérêt à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> septembre 2014. Outre l'original du commandement de payer précité, la poursuivante a produit notamment :

- une copie d'un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux non daté, par lequel [...] a loué à [...] et à [...], solidairement responsables, un café-restaurant à l'enseigne « [...]» sis à Montreux ; le bail était prévu pour durer du 1<sup>er</sup> octobre 2003 au 1<sup>er</sup> octobre 2008, puis se renouvelait tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation donnée une année avant l'échéance ; le loyer mensuel était de 5'170 fr. net, plus 200 fr. d'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires, soit un loyer brut mensuel de 5'370 francs ;

- une copie d'un avenant à ce contrat, signé le 15 mars 2006 par [...] et [...], d'une part, et le poursuivi et son épouse, d'autre part, par lequel le bail a été transféré avec tous les droits et obligations en découlant à T. \_\_\_\_\_ et [...], solidairement responsables, avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2006 ;
- une copie de l'acte de décès d' [...] du 16 mars 2006 ;
- copies de deux avis comminatoires adressés au poursuivi et à son épouse \_\_\_\_\_ le 23 juin 2011, qu'ils ont reçus le lendemain, dans lesquels les bailleurs [...], [...] et [...] leur reprochaient en substance de n'avoir versé aucun loyer pour les mois de « novembre » à « juin » et impartissant un délai de trente jours pour le paiement de l'arriéré, par 43'760 fr., faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO ;
- copies de deux notifications de résiliation de bail pour non-paiement du loyer, sur formules officielles, adressées le 25 juillet 2011 par [...], [...] et [...] au poursuivi et à son épouse, séparément, avec effet au 30 septembre 2011, et les avis de réception y relatifs ;
- une copie d'un contrat de vente du 18 novembre 2011 par lequel [...], [...] et [...] ont vendu à L. \_\_\_\_\_ l'immeuble abritant le café-restaurant ; le contrat précisait qu'une procédure d'expulsion était en cours concernant le bail commercial ;
- une copie de l'arrêt rendu par la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois le 12 août 2013, admettant la requête d'expulsion déposée par L. \_\_\_\_\_ et ordonnant à T. \_\_\_\_\_ et [...] de quitter les locaux du « [...] » faute de quoi l'huissier de paix procéderait à l'exécution forcée de la décision, cas échéant avec le concours des agents de la force publique ; la cause a été renvoyée au juge de paix pour qu'il fixe un nouveau délai pour libérer les lieux ; en droit, la cour a considéré que le contrat de bail avait été valablement résilié par les bailleurs [...], [...] et [...] pour prendre fin le 30 septembre 2011 et qu'il n'y avait pas eu

conclusion d'un bail tacite entre L.\_\_\_\_\_ et T.\_\_\_\_\_ et [...] après la résiliation extraordinaire du 25 juillet 2011 ;

- copie du procès-verbal des opérations d'exécution forcée menées le 13 mars 2014, suite à l'ordonnance d'exécution forcée rendue le 10 février 2014 par le Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut.
- copie de l'arrêt rendu le 4 février 2014 par la 1<sup>ère</sup> Cour de droit civil du Tribunal fédéral, rejetant le recours déposé par T.\_\_\_\_\_ et [...] contre l'arrêt du 12 août 2013 ; la cour a notamment retenu que les locataires - contrairement à ce qu'ils soutenaient - ne pouvaient pas, de bonne foi, considérer qu'ils étaient liés à L.\_\_\_\_\_ par un nouveau contrat conclu tacitement.

**c)** Le 16 décembre 2014, le Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut a tenu audience de mainlevée en présence des conseils des parties. Lors de celle-ci, le poursuivi, par son agent d'affaires breveté, a retiré son opposition au commandement de payer à concurrence de 14'737 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 31 mars 2014.

**2.** Par décision du 17 décembre 2014, le juge de paix a pris acte du retrait partiel de l'opposition à hauteur de 14'737 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 31 mars 2014 (I), prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 41'360 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 31 mars 2014 (II), arrêté les frais judiciaires de la poursuivante à 480 fr. (III), mis ces frais à la charge du poursuivi (IV) et dit que celui-ci rembourserait à la poursuivante son avance de frais de 480 fr. et lui verserait la somme de 1'500 fr. à titre de dépens, en défraiement de son représentant professionnel (V).

Le poursuivi a requis la motivation de ce prononcé par lettre de son conseil du 18 décembre 2014. En conséquence, les motifs de cette décision ont été adressés pour notification aux parties le 12 février 2015.

Le premier juge a considéré que la copie de l'avenant au contrat de bail à loyer commercial conclu entre [...] et [...], d'une part, et les époux T.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, d'autre part, constituait un titre à la mainlevée provisoire, dans la mesure où il était signé par le poursuivi et que l'objet loué avait été remis à celui-ci. Comme le poursuivi a continué à occuper les locaux d'août 2013 à mars 2014, date à laquelle il a fait l'objet d'une procédure d'exécution forcée, et ce après une procédure ayant opposé les parties sur la validité du congé qui s'est achevée par un arrêt du Tribunal fédéral du 4 février 2014, il a estimé que l'opposition pouvait être levée provisoirement pour le montant de 41'360 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 31 mars 2014.

**3.** Le poursuivi a recouru par acte motivé de son conseil du 23 février 2015, concluant, avec suite de frais et dépens des deux instances, à ce que le prononcé soit annulé et que l'opposition au commandement de payer soit maintenue en ce qui concerne la prétention de 41'360 fr., seule encore litigieuse.

L'effet suspensif a été accordé d'office, le 26 février 2015, par la présidente de la cour de céans.

Par acte du 30 mars 2015, la poursuivante s'est déterminée, concluant au rejet du recours, avec suite de frais et dépens.

### **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 écrit et motivé (art. 321 al. 1 CPC). Il est dès lors recevable.

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

**II. a)** Selon l'art. 82 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 reconnais-sance de dette ou sous seing privé peut requérir la mainlevée provisoire (al. 1) ; le juge la prononce si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (al. 2).

Constitue une reconnaissance de dette au sens de cette disposition l'acte authentique ou sous seing privé signé par le poursuivi – ou son représentant (ATF 130 III 87 c. 3.1) – d'où résulte sa volonté de payer au poursuivant, sans réserve ni condition, une somme d'argent déterminée ou aisément déterminable, et exigible (ATF 136 III 624 c. 4.4.2 ; ATF 136 III 627 c. 2 ; 130 III 87; ATF 122 III 125, JT 1998 II 82). Une reconnaissance de dette peut aussi résulter du rapprochement de plusieurs pièces dans la mesure où il en ressort les éléments nécessaires (ATF 136 III 627 c. 2 ; TF 5A\_465/2014 du 20 août 2014 c. 7.2.1.2).

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 (ATF 136 III 627 c. 2 ; TF 5A\_465/2014 c. 7.2.1.2 ; CPF 30 juin 2014/239). Le contrat signé de bail à loyer ou à ferme constitue une reconnaissance de dette pour le loyer et le fermage échus, si le bailleur a délivré au preneur ou mis à sa disposition l'objet du contrat (CPF 30 juin 2014/239 ; Staehelin, in Basler Kommentar, SchKG I, 2<sup>ème</sup> éd., 2010, n. 117 ad art. 82 LP ; Krauskopf, La mainlevée provisoire : quelques jurisprudences récentes, in JT 2008 II 23 ss, spéc. p. 35 ; Panchaud/Caprez, La mainlevée d'opposition, Zurich 1980, §§ 74 et 75 ; Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, t. I, Lausanne 1999, nn. 49 et 50 ad art. 82 LP).

Lorsque le bail est résilié et que le locataire ne libère pas immédiatement les lieux, il doit au propriétaire une indemnité d'occupation illicite, que l'on estime équivalente au montant du loyer.

Toutefois, comme l'indique son nom, cette indemnité est de nature délictuelle, et – de jurisprudence constante – le bail ne constitue à cet égard pas un titre à la mainlevée (CPF 30 juin 2014/239 ; CPF 11 septembre 2013/358 ; CPF 9 juin 2008/396 ; CPF 1<sup>er</sup> juin 2006/239 ; CPF 12 novembre 2003/468 ; CPF 29 octobre 1998/577).

Le poursuivi peut faire échec à la mainlevée en rendant immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 al. 2 LP, précité ; ATF 66 I 4 c. 2 ; TF 5A\_465/2014 du 20 août 2014 c. 7.2.1.3 et 7.2.2 ; TF 5A\_577/2013 du 7 octobre 2013 c. 4.3.1). Il peut se prévaloir de tous les moyens de droit civil – exceptions ou objections – qui infirment la reconnaissance de dette (ATF 131 III 268 c. 3.2), notamment l'inexistence ou l'extinction de la dette (Stahelin, op. cit., n. 90 s. ad art. 82 LP).

**b)** En l'espèce, le recourant fait valoir que les 41'360 fr. réclamés sont des indemnités d'occupation illicite et non des loyers et que, par conséquent, le contrat de bail ne saurait constituer un titre de mainlevée pour ce montant. Pour sa part, l'intimée estime que le recourant fait preuve de mauvaise foi et commet un abus de droit en prétendant qu'il faudrait tenir compte de la résiliation qu'elle a signifiée pour non-paiement du loyer puisque, durant toute la procédure judiciaire qui a précédé, il a soutenu être au bénéfice d'un contrat de bail tacite, qui aurait été conclu postérieurement à dite résiliation.

**c)** D'après l'intitulé de la cause de l'obligation figurant sur le commandement de payer, la poursuite porte sur des indemnités d'occupation illicite. De fait, il n'est pas contesté que le contrat de bail a été résilié de manière extraordinaire le 25 juillet 2011 pour le 30 septembre 2011, pour défaut de paiement du loyer (art. 257 d CO). Il ressort de l'arrêt rendu par la Cour d'appel civile le 12 août 2013, confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral du 4 février 2014, que cette résiliation extraordinaire du 25 juillet 2011, pour le 30 septembre 2011, était valable et efficace et qu'aucun contrat de bail – écrit ou tacite – n'a succédé au contrat qui a été résilié. Partant, les montants réclamés au recourant poursuivi pour la période allant d'août

2013 à mars 2014 ne sauraient l'être à titre de loyer échu, mais seulement à titre d'indemnité pour occupation illicite. Or, comme rappelé ci-dessus, lorsque le contrat de bail a pris fin, la dette de loyer était éteinte et a fait place, éventuellement, à une créance en dommages-intérêts.

C'est donc à raison que le recourant invoque comme moyen libératoire l'extinction du rapport d'obligation, l'intimée ne disposant plus de titre à la mainlevée pour la période postérieure au 30 septembre 2011.

Quant à l'argument de l'intimée, selon lequel le recourant commettrait un abus de droit à invoquer l'extinction du rapport d'obligation, il apparaît mal fondé. D'une part, on ne discerne pas en quoi il serait abusif pour une partie de tenir compte des considérants d'un arrêt du Tribunal fédéral, même si ceux-ci lui ont donné tort. D'autre part, il convient de relever que le recourant n'a pas invoqué devant la Cour d'appel civile et le Tribunal fédéral l'existence d'un titre à la mainlevée provisoire - soit d'un contrat de bail écrit - pour la période postérieure au 30 septembre 2011, mais l'existence d'un bail tacitement reconduit, ou conclu. Il n'y a donc pas de comportement manifestement contradictoire de sa part.

**III.** Le recours doit ainsi être admis et le prononcé réformé en ce sens que l'opposition formée par T.\_\_\_\_\_ au commandement de payer est maintenue.

En première instance, la poursuivante a succombé sur la levée provisoire de l'opposition qu'elle avait requise à concurrence des montants de 41'360 fr., 103 fr. 30 et 286 fr. 75 ; elle obtenu gain de cause sur la mainlevée définitive de l'opposition à concurrence de 14'737 fr., le poursuivi ayant, en retirant son opposition à l'audience, acquiescé aux conclusions de la requête sur ce point (Tappy, Code de procédure civile commenté, n. 31 ad art. 106 CPC, p. 415). Dans ces conditions, les frais judiciaires de première instance de 480 fr. doivent être répartis à

concurrence des deux tiers pour la poursuivante (320 fr.) et d'un tiers pour le poursuivi (160 fr. ; art. 96 al. 1 let. a et al. 2, ainsi qu'art. 106 al. 2 CPC). De même, la poursuivante doit au poursuivi des dépens réduits d'un tiers qui, dès lors que le poursuivi était assisté en première instance d'un agent d'affaires breveté et que celui-ci a pris part à une audience mais n'a pas déposé d'écriture ni de pièces, doivent être arrêtés à 400 fr. (600 fr. - 600 fr. x 1/3; art. 3 al. 2, 11 et 20 al. 2 TDC, tarif des dépens civils du 23 novembre 2010; RSV 270.11.6). La poursuivante devra ainsi au poursuivi la somme de 400 fr., dont à déduire 160 fr. de frais, soit un solde de 240 francs.

Les frais de deuxième instance du recourant doivent être arrêtés à 630 francs. L'intimée ayant succombé en deuxième instance, elle doit rembourser au recourant son avance de frais de 630 fr. et lui verser des dépens, qu'il convient d'arrêter à 500 fr. (art. 106 al. 1 CPC ; 13 et 20 al. 2 TDC).

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.** Les chiffres II à IV du prononcé sont réformés comme suit :

**II.** L'opposition formée par T. \_\_\_\_\_ au commandement de payer n° 7'159'950 de l'Office des poursuites du district de la Riviera-Pays d'Enhaut, notifié à la réquisition de L. \_\_\_\_\_, est maintenue.

**III.** Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 480 fr. (quatre cent huitante francs), sont mis à la charge de la

poursuivante, par 320 fr. (trois cent vingt francs) et à la charge du poursuivi, par 160 fr. (cent soixante francs).

**IV.** La poursuivante L.\_\_\_\_\_ doit verser au poursuivi T.\_\_\_\_\_ la somme de 400 fr. (quatre cents francs) à titre de dépens réduits de première instance, dont à déduire 160 fr. (cent soixante francs) à titre de restitution partielle d'avance de frais.

**III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 630 fr. (six cent trente francs), sont mis à la charge de l'intimée.

**IV.** L'intimée L.\_\_\_\_\_ doit verser au recourant T.\_\_\_\_\_ la somme de 1'130 fr. (mille cent trente francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais 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 :

- M. Philippe Chiocchetti, agent d'affaires breveté (pour T. \_\_\_\_\_),
- Me Joëlle Vuadens, avocate (pour L. \_\_\_\_\_).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 41'360 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 La Riviera - Pays-d'Enhaut.

La greffière :