

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 15 juillet 2015

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

Art. 153a 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 **K._____ SA**, à [...], contre le prononcé rendu le 25 mars 2015, à la suite de l'audience du 5 mars 2015, par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois, dans la cause qui l'oppose à **J._____**, sans domicile connu.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. Le 13 octobre 2014, à la réquisition de la K. _____ SA, l'Office des poursuites du district de l'Ouest Lausannois a notifié à J. _____, dans la poursuite en réalisation de gage mobilier n° 7'148'489, un commandement de payer les montants de 705 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} septembre 2013 (1), de 880 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} octobre 2013 (2), de 440 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} novembre 2013 (3), de 835 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 13 décembre 2013 (4) et de 280 fr., sans intérêt (5), indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation : "Solde loyer de votre ancien appartement pour septembre 2013, selon bail du 28 avril 2009" (1), "loyer impayé d'octobre 2013" (2), "un demi loyer impayé pour novembre 2013" (3), "Frais de remise en état, selon lettre créancière du 13.112.2013 (sic)" (4) et "indemnité selon art. 97 al. 1, 103 et 106 CO, frais créancière" (5) et comme objet du gage « Garantie de loyer de fr. 2'115.00 déposée auprès de la Banque [...], compte [...] ».

Le poursuivi a formé opposition totale, contestant la créance et le droit de gage.

2. a) Le 5 novembre 2014, la poursuivante a saisi le Juge de paix du district de l'Ouest Lausannois d'une requête concluant, avec suite de frais et dépens, à la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 705 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} septembre 2013, de 880 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} octobre 2013 et de 440 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} novembre 2013.

A l'appui de sa requête, elle a produit les documents suivants :

- l'original du commandement de payer précité lequel porte notamment un timbre humide « reçu le » ainsi que la date du 23 octobre 2014 ;

- une copie d'un contrat de bail à loyer pour habitation conclu le 28 avril 2009 entre la poursuivante, en qualité de bailleuse, et le poursuivi, en qualité de locataire, portant sur un appartement de deux pièces sis à [...] à [...], entré en vigueur le 1er juin 2009, prévoyant une première échéance le 30 juin 2010 et un renouvellement d'année en année sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre partie donné et reçu au moins quatre mois à l'avance et fixant le loyer mensuel total à 880 fr., soit 705 fr. de loyer net, 120 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude et 55 fr. d'acompte pour frais accessoires ;
- une copie d'une formule officielle de « notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail » datée du 28 avril 2009, non signée, mentionnant que le loyer total dû par le précédent locataire depuis le 1^{er} septembre 2001 s'élevait à 691 fr., soit 605 fr. de loyer net et 86 fr. d'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires et mentionnant, sous la rubrique « motifs de la hausse éventuelle » : « Adaptation du loyer au loyer usuel du quartier ou de la localité, adaptation de l'acompte de chauffage et d'eau chaude. Introduction d'un acompte de frais accessoire, le loyer net précédent (Fr. 605) tient compte des frais accessoires » ;
- une copie d'un document intitulé « détails frais accessoires », daté du 28 avril 2009 et signé par le poursuivi ;
- une copie d'un formulaire [...] intitulé « demande d'ouverture garantie de loyer », signé par le poursuivi le 25 novembre 2010, mentionnant sous la rubrique « prestation ouverte » un compte épargne garantie de loyer [...] exploitable collectivement avec le bailleur pour le montant de la garantie, soit 2'115 francs ;
- une copie d'un courrier adressé par la poursuivante au poursuivi le 13 décembre 2013 mentionnant un état des lieux effectué le 15 novembre 2013 et l'invitant à s'acquitter d'une facture de 3'035 fr. 80, soit 500 fr. à titre de refacturation pour le remplacement de diverses pièces du réfrigérateur, 335 fr. 80 à titre de note de frais du concierge du

30 novembre 2013 et 2'200 fr. à titre de solde de loyer pour l'appartement ;

- une copie du courrier adressé par le conseil de la poursuivante au poursuivi le 24 juillet 2014 lui réclamant le paiement de la somme de 3'181 fr. 50, soit 705 fr. à titre de solde du loyer de septembre 2013, 880 fr. à titre de loyer du mois d'octobre 2013, 440 fr. pour ½ loyer du mois de novembre 2013, 835 fr. à titre de frais de remise en état, 71 fr. 50 à titre d'intérêts de retard et 250 fr. à titre de frais entraînés par la demeure et l'invitant à lui retourner une déclaration de libération de garantie locative de 2'115 fr. dans les dix jours et à verser le solde dans les dix jours également ;

- une copie d'un courrier adressé par le conseil de la poursuivante au poursuivi le 23 octobre 2014 l'invitant à retirer l'opposition faite au commandement de payer dans un délai de huit jours.

b) Par avis du 8 janvier 2015, le juge de paix a notifié au poursuivi, à l'adresse indiquée par la poursuivante, soit au [...] à [...], la requête déposée le 5 novembre 2014 et a cité les parties à comparaître à son audience du 29 janvier 2015.

Le pli destiné au poursuivi est venu au retour au greffe avec la mention « destinataire introuvable à l'adresse indiquée ». Par avis du 13 janvier 2015, un délai échéant au 30 janvier 2015 a par conséquent été imparti à la poursuivante pour indiquer la nouvelle adresse du poursuivi, l'audience fixée au 29 janvier 2015 étant annulée.

Le 23 janvier 2015, le conseil de la poursuivante a requis que le poursuivi soit convoqué par la voie édictale et a produit :

- une copie d'un document établi le 30 octobre 2014 par la ville de [...] précisant que le poursuivi avait quitté la commune le 4 septembre 2012 à destination du [...] à [...]

- une copie d'un courrier adressé par le conseil de la poursuivante au contrôle des habitants de [...] le 16 janvier 2015 lui demandant de bien vouloir lui indiquer le domicile légal actuel du poursuivi. Ce document porte l'annotation manuscrite suivante : « cette personne est inconnue à [...] » ;
- une copie d'une fiche téléphonique datée du 28 octobre 2014.

Par avis du 18 février 2015, le juge de paix a cité la poursuivante à comparaître à une audience fixée au jeudi 5 mars 2015. L'annonce de la réception de la requête de mainlevée et la citation à comparaître à cette audience ont été notifiées au poursuivi par avis paru dans la Feuille des avis officiels [FAO] du 24 février 2015.

3. Par prononcé du 25 mars 2015, dont le dispositif, adressé à la poursuivante le 26 mars 2015, lui a été notifié le lendemain, le Juge de paix du district de l'Ouest Lausannois, statuant à la suite de l'audience qui s'est tenue par défaut des parties, a rejeté la requête de mainlevée, a arrêté à 279 fr. 60 les frais judiciaires, comprenant les frais de publication dans la Feuille des avis officiels par 129 fr. 60 partiellement compensées avec l'avance de frais de la partie poursuivante, a mis les frais à la charge de la partie poursuivante et n'a pas alloué de dépens. Le pli contenant ce dispositif, adressé au poursuivi au [...] à [...], a été retourné au greffe avec la mention « le destinataire est introuvable à l'adresse indiquée ».

Par lettre du 30 mars 2015, la poursuivante a requis la motivation de la décision.

Les motifs ont été adressés le 12 mai 2015 pour notification à la partie poursuivante qui les a reçus le lendemain. Le poursuivi a quant à lui été avisé que le juge de paix avait rendu le 25 mars 2015 un prononcé et une motivation le concernant, le délai de recours étant de dix jours, par avis paru dans la FAO le 22 mai 2015.

Le juge de paix a en substance considéré que la poursuivante n'avait pas agi dans le délai de dix jours prévu à l'article 153a LP (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1) de sorte que la requête de mainlevée devait être rejetée.

4. Par acte du 21 mai 2015, la poursuivante a recouru contre le prononcé précité, concluant, avec suite de frais et dépens de première et seconde instances, à sa réforme en ce sens que l'opposition totale formulée à la poursuite en réalisation de gage mobilier par le poursuivi est levée provisoirement à concurrence de 705 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} septembre 2013, de 880 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} octobre 2013 et de 400 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} novembre 2013. Elle a par ailleurs produit une copie du prononcé motivé portant un timbre humide « reçu le » ainsi que la date du 13 mai 2015.

Par avis du 11 juin 2015 adressé au poursuivi au [...], [...], la cour de céans lui a transmis un exemplaire du recours et lui a imparti un délai non prolongeable de dix jours pour déposer une réponse. Le pli contenant cet avis a été retourné au greffe avec la mention « le destinataire est introuvable à l'adresse indiquée ». Le poursuivi a donc été avisé que la Cour des poursuites et faillites avait reçu un recours le concernant et s'est vu impartir un délai de dix jours pour déposer une réponse par publication parue dans la FAO le 30 juin 2015.

Le poursuivi n'a pas procédé dans le délai imparti.

En droit :

I. Le recours, écrit et motivé, a été déposé dans les formes requises (art. 321 al. 1 CPC [Code de procédure civile; RS 272]) et en temps utile, dans le délai de dix jours suivant la notification de la décision

motivée (art. 321 al. 2 CPC). Il est ainsi recevable. Il en va de même des pièces produites, qui ne sont pas nouvelles.

II. Le premier juge a considéré que le délai de dix jours prévu à l'article 153a LP était échu lorsque la recourante a requis la mainlevée provisoire le 5 novembre 2014 et que, dès lors, la mainlevée devait être rejetée.

A cet égard, on constate tout d'abord que le commandement de payer produit porte un timbre humide « reçu le » ainsi que la date du 23 octobre 2014. Le même timbre figure sur la décision contestée produite par la recourante à l'appui de son recours. On peut donc considérer qu'il s'agit du timbre généralement utilisé par son mandataire ce qui conduit à admettre que ce dernier a bien reçu le commandement de payer, frappé d'opposition totale, le 23 octobre 2014. La requête de mainlevée ayant été déposée le 5 novembre 2014, il en découle que le délai de dix jours de l'article 153a al. 1 LP n'a effectivement pas été respecté.

La recourante, prenant appui sur un avis de doctrine, soutient toutefois que cette disposition ne serait applicable que dans le cadre de poursuite en réalisation de gage immobilier et ne le serait donc pas dans le cas d'espèce.

Il s'agit donc de se prononcer sur la portée de l'article 153a LP.

a) La loi s'interprète en premier lieu selon sa lettre (interprétation littérale). Si le texte n'est pas absolument clair, si plusieurs interprétations de celui-ci sont possibles, le juge recherchera la véritable portée de la norme au regard notamment de la volonté du législateur telle qu'elle ressort notamment des travaux préparatoires (interprétation historique), du but de la règle, de son esprit, ainsi que des valeurs sur lesquelles elle repose, singulièrement de l'intérêt protégé (interprétation téléologique) ou encore de sa relation avec d'autres dispositions légales (interprétation systématique) (TF 4A_68/2014, c. 5.2.1 du 16 juin 2014, à

paraître aux ATF; ATF 138 III 166 c. 3.2; 136 III 283 c. 2.3.1; 135 III 640 c. 2.3.1). Lorsqu'il est appelé à interpréter une loi, le Tribunal fédéral adopte une position pragmatique en suivant ces différentes interprétations, sans les soumettre à un ordre de priorité (ATF 137 III 344 c. 5.1; 133 III 257 c. 2.4; 131 III 623 c. 2.4.4 et les références).

b) La poursuite en réalisation de gage est réglée par les articles 151 à 158 LP. L'art 153a LP - dont le titre marginal est « Opposition. Annulation de l'avis aux locataires et aux fermiers » - a la teneur suivante : Si opposition est formée, le créancier peut requérir la mainlevée ou ouvrir action en constatation de la créance ou du droit de gage dans les dix jours à compter de la communication de l'opposition (al. 1). Si le créancier n'obtient pas gain de cause dans la procédure de mainlevée, il peut ouvrir action dans les dix jours à compter de la notification de la décision (al. 2). S'il n'observe pas ces délais, l'avis aux locataires et aux fermiers est annulé (al. 3).

La portée de cette disposition n'est pas absolument claire. Dans la mesure où l'alinéa 3 mentionne uniquement, comme conséquence du non-respect des délais fixés aux 2 alinéas précédents, l'annulation de l'avis aux locataires et aux fermiers, on peut en particulier se demander si cette disposition s'applique à tous les cas de poursuite en réalisation de gage ou uniquement lorsque le créancier a requis l'extension de son gage aux loyers et aux fermages, en application de l'art. 152 al. 2 LP.

L'art. 153a LP a été introduit dans la loi par le ch. I de la loi fédérale du 16 décembre 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 1997 (Recueil officiel du droit fédéral [RO] **1995** 1227; Feuille fédérale [FF] **1991** III 1). Il ressort du message que cette introduction visait à faire passer dans la loi la disposition de l'article 93 ORI (Ordonnance du Tribunal fédéral du 23 avril 1920 sur la réalisation forcée des immeubles) dans la mesure où elle relève de la loi au sens formel (Message, FF 1991 III 1, spéc. p. 124 : Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n° 3 ad 153a LP). Les articles 91 à 96 ORI (actuellement ORFI [ordonnance du Tribunal fédéral du 23 avril 1920 sur la

réalisation forcée des immeubles ; RS 281.42]) contiennent, sous la rubrique «E. Baux à loyer ou à ferme » les dispositions applicables lorsque le créancier a requis l'extension de son gage aux loyers et fermages. Il est ainsi généralement admis que l'art. 153a LP ne concerne que les poursuites en réalisation de gage immobilier (Gilliéron, op. cit., n° 3 ad 153a LP ; Foëx Commentaire romand, n° 1, ad 153a LP ; Bernheim/Känzig, Basler Kommentar, 2^e éd., n° 2 ad 153a LP) voir mobilier (Bernheim/Känzig, op. cit., n° 2a ad 153a LP ; Käser, SchKG Kurzkomentar, n° 15 ad 153a LP) dans lesquelles le poursuivant a requis l'extension de son gage aux loyers et aux fermages (Gilliéron, op. cit., n°3 ad 153a LP ; Foëx, op. cit., n° 1, ad 153a LP ; Bernheim/Känzig, op. cit., n° 2 ad 153a LP ; Käser, op. cit., n° 1 ad 153a LP ; cf aussi Basler Juristische Mitteilungen [BJM] 2005 p. 45). Le but de cette disposition est de faire en sorte que les contestations relatives à une poursuite en réalisation de gage dans laquelle cette extension a été requise soit tranchées rapidement. (Bernheim/Känzig, op. cit., n° 1 ad 153a LP ; Käser, op. cit. n° 1 ad 153a LP).

Lorsque le créancier a requis cette extension, le non-respect des délais posés à l'art. 153a al. 1 et 2 LP a pour seule conséquence l'annulation de l'extension du gage aux loyers et aux fermages (Foëx, op. cit., n° 17 ad 153a LP ; Bernheim/Känzig, op. cit., n° 21 ad 153a LP ; Staehelin, Basler Kommentar, 2^e éd. n° 166 ad 82 LP ; Käser, op. cit. n° 12 ad 153a LP ; Amonn/Walther, Grundris des Schulbetriebs- und Konkursrechts, 9^e éd., n° 13 p. 308). Le créancier conserve toutefois la faculté de requérir la mainlevée, à tout le moins tant que les délais de l'art. 154 al. 1 LP ne sont pas échus (Foëx, op. cit. n° 19 ad 153a LP ; Käser, op. cit., n° 13 ad 153 a LP).

Lorsque le créancier n'a pas requis l'extension de son gage, le non-respect des délais posés à l'article 153a al. 1 et 2 LP n'entraîne aucune conséquence (Bernheim/Känzig, op. cit., n° 2 ad 153a LP). Le créancier demeure en particulier libre de requérir la mainlevée de l'opposition aussi longtemps que les délais imposés par l'art. 154 al. 1 LP pour requérir la réalisation du gage ne sont pas encore échus (Schmidt,

Commentaire romand, n° 6 ad 84 LP ; Vock, SchKG Kurzkomentar n° 2 ad 84 LP).

c) En l'espèce, la recourante a introduit une poursuite en réalisation de gage mobilier. L'objet du gage est une garantie de loyer fournie par le poursuivi. La question d'une éventuelle extension du gage aux loyers et aux fermages ne se pose donc pas. La recourante n'était ainsi aucunement liée par les délais fixés à l'art. 153a al. 1 et 2 LP. Sa requête de mainlevée ne pouvait donc être rejetée au motif que le délai de l'art. 153a al. 1 LP n'avait pas été respecté.

d) Considérant que la requête de la poursuivante était tardive, le premier juge n'a pas procédé à l'établissement des faits plus avant. La cause n'est ainsi pas en état d'être jugée. Le prononcé doit donc être annulé et la cause renvoyée à l'instance inférieure pour nouvelle décision (art. 327 al. 3 let. a CPC ; CPF 24 septembre 2013/392).

III. En conséquence, le recours doit être admis et le prononcé annulé, la cause étant renvoyée au premier juge pour qu'il procède dans le sens des considérants qui précèdent.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 270 fr., doivent ainsi être mis à la charge de l'intimé qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Celui-ci doit en outre verser à la recourante des dépens de deuxième instance qu'il convient d'arrêter à 350 fr. (art. 13 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.** Le prononcé est annulé et la cause renvoyée au Juge de paix du district de l'Ouest lausannois pour nouvelle décision.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 270 fr. (deux cent septante francs), sont mis à la charge de l'intimé.
- IV.** L'intimé J._____ doit verser à la recourante K._____ SA la somme de 620 fr. (six cent vingt francs) à titre de restitution d'avance de frais et de dépens 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 :

- M. Jean-François Pfeiffer, agent d'affaires breveté (pour K._____ SA),
- M. J._____.

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 1'985 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 la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois.

Le greffier :