

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 16 mars 2018

Composition : Mme BYRDE, présidente
Mme Rouleau et M. Maillard, juges
Greffier : Mme Debétaz Ponnaz

Art. 82 al. 2 LP; 86 et 87 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.J.**_____, à [...], contre le prononcé rendu le 19 septembre 2017, rectifiant le prononcé du 31 août 2017 rendu à la suite de l'audience du 29 août 2017, par la Juge de paix du district de Lausanne, dans la poursuite n° 8'265'938 de l'Office des poursuites du même district exercée à l'instance de **T.**_____**SA**, à [...], contre le recourant.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) Le 27 avril 2017, à la réquisition de T. _____ SA, l'Office des poursuites du district de Lausanne a notifié à A.J. _____, dans la poursuite n° 8'265'938, un commandement de payer les montants de (1) 4'079 fr. 30 avec intérêt à 5% l'an dès le 15 février 2017, (2) 1'490 fr. avec intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} avril 2017, (3) 322 fr. 80 sans intérêt, (4) 1'499 fr. 30 avec intérêt à 5% l'an dès le 15 août 2016 et (5) 500 fr. sans intérêt, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation :

« 1 Solde du loyer de janvier 2017 et loyers de février et mars 2017 pour l'appartement sis Avenue [...] 43 A à [...]. Les droits contre Messieurs B.J. _____ et C.J. _____, débiteurs solidaires, sont expressément réservés.

2 Indemnité d'occupation illicite du mois d'avril 2017.

3 Frais de mise en demeure et de résiliation prévus dans le bail du 30.06.2015.

4 Montant dû selon le décompte de chauffage du 15.07.2016.

5 Frais de la créancière à forme de l'art. 106 CO. »

Le poursuivi a formé opposition totale.

b) Le 6 juin 2017, la poursuivante, représentée par l'agente d'affaires brevetée Geneviève Gehrig, a requis, avec suite de frais et dépens, la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 4'079 fr. 30, avec intérêt à 5% dès le 15 février 2017, et de 322 fr. 80, sans intérêt. A l'appui de sa requête, elle a produit, outre un exemplaire du commandement de payer précité et une procuration en faveur de son conseil, les pièces suivantes :

- un contrat de bail à loyer pour un appartement de trois pièces et demie dans l'immeuble sis avenue [...] 43 A à [...], référencé 60030.003 020.12, passé entre T. _____ SA, bailleur, d'une part, et C.J. _____, B.J. _____ et A.J. _____, locataires solidairement responsables, d'autre part, signé le 30 juin 2015. Le bail débutait le 15 août 2015 pour se terminer le 31 août 2016 et était ensuite renouvelable tacitement pour douze mois, sauf avis

de résiliation de part ou d'autre. Le loyer mensuel net était de 1'190 fr., plus 300 fr. d'acompte de charges et frais accessoires, soit 1'490 fr. par mois. L'article 5 du contrat prévoyait que le bailleur était autorisé à facturer au(x) locataire(s) les frais de mise en demeure de 53 fr. 80 et les frais de résiliation de bail de 53 fr. 80. Selon son article 10, le contrat était « régi par le Code des obligations et les autres dispositions légales en la matière, par les « Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud et dispositions générales pour habitation, garage et place de parc » (août 2008), ainsi que par le formulaire de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail et les directives pour l'établissement du décompte annuel de chauffage et eau chaude (adoptées le 01.07.2012), qui en font partie intégrante et dont les parties déclarent avoir pris connaissance » ;

- une lettre recommandée adressée le 10 janvier 2017 à chacun des trois locataires, les mettant en demeure de verser dans les trente jours au bailleur la somme de 4'643 fr. 10, soit 4'760 fr. de loyers et 1'200 fr. d'acomptes de charges pour les mois d'octobre 2016 à janvier 2017, plus 53 fr. 80 de frais de mise en demeure, sous déduction de « vos acomptes » de 1'370 fr. 70 ;

- une notification de résiliation de bail pour défaut de paiement des loyers à la suite de la sommation du 10 janvier 2017, adressée le 20 février 2017 à chacun des trois locataires, pour le 31 mars 2017.

Dans sa requête, la poursuivante a fait valoir que la somme des loyers de février et mars 2017, soit 2'980 fr., s'ajoutait à celle de 5'960 fr. due pour les mois d'octobre 2016 à janvier 2017, pour une somme totale de 8'940 fr., dont il y avait lieu de déduire, outre l'acompte de 1'370 fr. 70 précité, deux autres acomptes, l'un de 2'000 fr., valeur au 2 février 2017, l'autre de 1'490 fr., valeur au 2 mars 2017, le solde restant dû par le poursuivi se montant dès lors à 4'079 fr. 30. Quant au montant de 322 fr. 80, il équivalait à la somme des frais de mise en demeure et de résiliation, soit 107 fr. 60, multipliée par le nombre de trois locataires .

A l'audience de mainlevée du 29 août 2017, le poursuivi a produit :

- une pièce montrant le détail de trois mouvements sur le compte de B.J._____, soit trois versements en faveur de la banque du bailleur, le premier de 1'490 francs le 2 janvier 2017, le deuxième de 2'000 fr. le 1^{er} février 2017 et le troisième de 1'490 fr. le 1^{er} mars 2017 ;
- un document intitulé « détails des écritures du 01.05.2015 au 30.04.2016 Décompte », concernant « Chaufferie : 60030 [...] 43-43 A » ;
- la photographie d'un document intitulé « Compte "locataire" 60030.003 020.12 : C.J._____ », concernant « Immeuble : [...] 43 A - [...] » et contenant notamment deux écritures « locataire », l'une du 2 février 2017 mentionnant un montant payé de 2'000 fr., l'autre du 2 mars 2017, mentionnant un montant payé de 1'490 francs.

2. Par prononcé du 31 août 2017, adressé pour notification aux parties le 14 septembre 2017, la Juge de paix du district de Lausanne a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 4'079 fr. 30 plus intérêts au taux de 5% l'an dès le 15 février 2017 et de 322 fr. 80 sans intérêt (I), a arrêté à 180 fr. les frais judiciaires, compensés avec l'avance de frais de la poursuivante (II), a mis les frais à la charge du poursuivi (III) et a dit que celui-ci rembourserait à la poursuivante son avance de frais à concurrence de 180 fr., sans allocation de dépens pour le surplus (IV).

Par lettre du 15 septembre 2017, constatant que le premier juge ne lui avait pas alloué de dépens, la poursuivante a requis la rectification du prononcé en application de l'art. 334 CPC (Code de procédure civile ; RS 272).

Par acte du 21 septembre 2017, le poursuivi a déclaré faire recours contre la décision du 31 août 2017. Il a produit une pièce nouvelle.

Le même jour, la juge de paix a adressé aux parties un nouveau dispositif daté du 19 septembre 2017, rectifiant le prononcé du 31 août 2017, aux termes duquel elle a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 4'079 fr. 30 plus intérêts au taux de 5% l'an

dès le 15 février 2017 et de 322 fr. 80 sans intérêt (I), a arrêté à 180 fr. les frais judiciaires, compensés avec l'avance de frais de la poursuivante (II), a mis les frais à la charge du poursuivi (III) et a dit que celui-ci rembourserait à la poursuivante son avance de frais à concurrence de 180 francs et lui verserait la somme de 600 fr. à titre de dépens en défraiement de son représentant professionnel (IV).

Les motifs du prononcé du 19 septembre 2017 ont été adressés aux parties le 8 décembre 2017 et notifiés au poursuivi le 11 décembre 2017. En bref, la juge de paix a considéré que le contrat de bail signé par le poursuivi constituait un titre de mainlevée provisoire d'opposition pour les montants de loyers et de frais réclamés en poursuite et qu'aucune des pièces produites par le poursuivi ne rendait vraisemblable sa libération.

3. Par acte du 18 décembre 2017, le poursuivi a recouru contre le prononcé précité, en concluant implicitement à sa réforme en ce sens que la requête de mainlevée est rejetée et l'opposition maintenue. Il a produit des pièces.

L'intimée s'est déterminée par acte du 22 janvier 2018, en concluant, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours.

En droit :

I. a) Le recours, écrit et motivé, a été déposé dans les formes requises, par acte écrit et motivé (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.

Les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables en procédure de recours (art. 326 al. 1 CPC). Le tribunal de deuxième instance doit statuer sur un état de fait identique à celui examiné par le premier juge. Cette règle, stricte, s'explique par le fait que l'instance de recours a pour mission de contrôler la conformité au droit de la décision entreprise, mais pas de poursuivre la procédure de première instance ; à l'instar du Tribunal fédéral, l'instance de recours doit contrôler la juste application du droit à un état de fait arrêté définitivement (Chaix, Introduction au recours de la nouvelle procédure civile fédérale, in SJ 2009 II 257 ss, n. 17, p. 267 ; CPF 17 novembre 2017/271 ; CPF 13 août 2014/295 ; CPF 12 novembre 2013/445 ; CPF 27 décembre 2012/487). Au vu de ce qui précède, les pièces produites par le recourant à l'appui de ses écritures du 21 septembre 2017 et du 18 décembre 2017 sont irrecevables dans la mesure où elles n'ont pas été soumises au premier juge avant qu'il ne rende sa décision.

b) Les déterminations de l'intimée sont recevables (art. 322 CPC).

II. Le recourant ne conteste pas que le contrat de bail produit vaut titre de mainlevée provisoire au sens de l'art. 82 LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1), mais il soutient que les sommes dues ont été entièrement acquittées.

L'intimée répond que des acomptes ont été versés par le recourant le 2 janvier, le 1^{er} février et le 1^{er} mars 2017, qu'elle en a tenu compte dans ses calculs, mais que ces versements n'ont pas éteint l'intégralité de la dette.

a) Lorsque la poursuite se fonde sur une reconnaissance de dette constatée par acte authentique ou sous seing privé, le créancier peut requérir la mainlevée provisoire de l'opposition (art. 82 al. 1 LP), que le juge prononce si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 al. 2 LP). 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 juge de la mainlevée examine uniquement la force probante du titre produit par le poursuivant, sa nature formelle, et lui attribue force exécutoire si le poursuivi ne rend pas immédiatement vraisemblables ses moyens libératoires (ATF 142 III 720 consid. 4.1 ; ATF 132 III 140 consid. 4.1.1 et les arrêts cités).

Le poursuivi peut se prévaloir de tous les moyens de droit civil - exceptions ou objections - qui infirment la reconnaissance de dette, notamment les moyens pris de l'existence ou de l'exigibilité de la dette reconnue (Veillet, *in* Abbet/Veillet, La mainlevée de l'opposition, n. 104 *ad* art. 82 LP ; Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 81 *ad* art. 82 LP ; ATF 142 III 720 consid. 4.1 ; ATF 131 III 268 consid. 4.1 et les références citées). Il n'a pas à apporter la preuve absolue (ou stricte) de ses moyens libératoires, mais seulement à les rendre vraisemblables, en principe par titre (art. 254 al. 1 CPC). Le juge n'a pas à être persuadé de l'existence des faits allégués ; il doit, en se fondant sur des éléments objectifs, avoir l'impression qu'ils se sont produits, sans exclure pour autant la possibilité qu'ils se soient déroulés autrement (Veillet, *op. cit.*, n. 107 *ad* art. 82 LP ; ATF 142 III 720 consid. 4.1 et les arrêts cités ; ATF 132 III 140 consid. 4.1.2 et les arrêts cités). La vraisemblance du moyen libératoire suffit à mettre en échec la requête de mainlevée provisoire (Gilliéron, *op. cit.*, n. 82 *ad* art. 82 LP).

Selon l'art. 86 CO (Code des obligations ; RS 220), le débiteur qui a plusieurs dettes à payer au même créancier a le droit de déclarer, lors du paiement, laquelle il entend acquitter (al. 1) ; faute de déclaration de sa part, le paiement est imputé sur la dette que le créancier désigne dans la quittance, si le débiteur ne s'y oppose immédiatement (al. 2). En vertu de l'art. 87 al. 1 CO, lorsqu'il n'existe pas de déclaration valable ou que la quittance ne porte aucune imputation, le paiement s'impute sur la dette exigible ; si plusieurs dettes sont exigibles, sur celle qui a donné lieu aux premières poursuites contre le débiteur ; s'il n'y a pas eu de poursuites, sur la dette échue la première. Si plusieurs dettes sont échues

en même temps, l'imputation se fait proportionnellement (art. 87 al. 2 CO). Enfin, si aucune des dettes n'est échue, l'imputation se fait sur celle qui présente le moins de garanties pour le créancier (art. 87 al. 3 CO).

b) En l'espèce, bien que les explications fournies de part et d'autre ne soient pas limpides, on peut retenir des pièces au dossier ce qui suit.

ba) S'agissant des loyers, la poursuite porte sur le solde du loyer du mois de janvier 2017 ainsi que sur les loyers des mois de février et mars 2017.

Aux termes du contrat de bail, le montant dû pour la période de janvier à mars 2017 s'élevait à 4'470 fr., soit trois fois (1'190 fr. + 300 fr. =) 1'490 francs. Du décompte figurant sur la mise en demeure du 10 janvier 2017, dont le contenu n'est pas contesté par le recourant, on peut déduire que les locataires ne s'étaient pas acquittés de l'intégralité des loyers bruts antérieurs et devaient encore, pour la période d'octobre à décembre 2016, la somme de 3'099 fr. 30, soit (1'490 fr. x 3 =) 4'470 fr., sous déduction de 1'370 fr. 70 d'acompte.

Par les pièces qu'il a produites en audience, le recourant a établi, à tout le moins au degré de la vraisemblance, s'être acquitté envers l'intimée d'un montant de 1'490 fr. le 2 janvier 2017. Or, ce montant n'apparaît pas sur le décompte du 10 janvier 2017, qui ne mentionne qu'un autre acompte de 1'370 fr. 70. Ainsi, et contrairement à ce qu'affirme l'intimée dans ses déterminations, il semble que ce versement n'a pas été pris en compte. A défaut de déclaration contraire, il doit être imputé sur la créance de loyer relative aux mois d'octobre à décembre 2016, ce qui la réduit à (3'099 fr. 30 - 1'490 fr. =) 1'609 fr. 30.

Par les mêmes pièces, le recourant a également établi s'être acquitté envers l'intimée d'un montant de 2'000 fr. le 1^{er} février 2017, reçu le lendemain, et de 1'490 fr. le 1^{er} mars 2017, reçu le lendemain. Faute d'indication contraire, le premier de ces versements devait être

imputé sur le solde de la dette de loyer relative aux mois d'octobre à décembre 2016 de 1'609 fr. 30, ainsi éteinte, et sur le loyer du mois de janvier 2017 qu'il réduisait de 390 fr. 70, le solde restant dû étant ainsi de 1'099 francs 30, tandis que le deuxième versement couvrait ce solde, éteignant ainsi la dette de loyer pour le mois de janvier 2017, et réduisait de 390 fr. 70 le montant dû pour le mois de février 2017, lequel était ainsi ramené à 1'099 fr. 30.

Au vu de ce qui précède, le montant restant dû en capital pour la période des mois de janvier à mars 2017 s'élève 2'589 fr. 30, soit la somme du solde du loyer de février 2017 (1'099 fr. 30) et de l'entier du loyer de mars 2017 (1'490 fr.). Cette somme correspond d'ailleurs à celle que le recourant a reconnue dans son écriture du 21 septembre 2017 (« il y a donc 2'590 fr. manquant de notre part »), tout en soutenant qu'il y avait lieu d'en « déduire 2'070 fr. 70 qui a été pris sur la caution », ce qu'il n'a pas établi.

Le bail ne prévoit pas d'échéance pour le paiement du loyer. Il renvoie toutefois aux dispositions paritaires romandes et aux règles et usages locatifs du canton de Vaud, lesquels peuvent être considérés comme un fait notoire et qui stipulent que le loyer et les acomptes de chauffage et de frais accessoires sont payables par mois d'avance au domicile du bailleur ou à son compte postal ou bancaire (art. 7. Paiement du loyer (art. 257c CO)). La poursuivante réclame un intérêt moratoire de 5% l'an dès le 15 février 2017, qui correspond à l'échéance moyenne des deux loyers encore en souffrance et peut donc lui être alloué.

bb) Le recourant n'a pour le reste produit aucune pièce susceptible d'établir qu'il se serait acquitté du montant de 322 fr. 80, de sorte que la mainlevée provisoire prononcée à concurrence de ce montant doit être confirmée.

III. Au vu de ce qui précède, le recours doit être partiellement admis et le prononcé réformé en ce sens que la mainlevée provisoire de

l'opposition est prononcée à concurrence de 2'589 fr. 30, plus intérêt à 5% l'an dès le 15 février 2017, et de 322 fr. 80 sans intérêt.

Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 180 fr., dont la poursuivante a fait l'avance, doivent être mis à la charge de celle-ci par un tiers, soit 60 fr., et à la charge du poursuivi par deux tiers, soit 120 francs. La poursuivante a droit en outre à l'allocation de dépens, fixés à 600 fr. (art. 11 TDC [tarif des dépens en matière civile ; RSV 270.11.6]) et réduits d'un tiers, soit à 400 francs. Le poursuivi doit en conséquence lui verser la somme de 520 fr. à titre de restitution partielle d'avance de frais et de dépens de première instance.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 315 fr., dont le recourant a fait l'avance, doivent être mis à la charge de ce dernier par deux tiers, soit 210 fr., et à la charge de l'intimée par un tiers, soit 105 francs. L'intimée doit par conséquent verser au recourant le montant de 105 fr. à titre de restitution partielle d'avance de frais de deuxième instance. Elle a droit en revanche à des dépens, arrêtés à 300 fr. (art. 13 TDC) et réduits d'un tiers, soit à 200 fr., que le recourant doit lui verser.

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 partiellement admis.

- II. Le prononcé est réformé en ce sens que l'opposition formée par A.J._____ au commandement de payer n° 8'265'938 de l'Office des poursuites du district de Lausanne, notifié à la réquisition de T._____SA, est provisoirement levée à concurrence de 2'589 fr. 30 (deux mille cinq cent huitante-neuf

francs et trente centimes), plus intérêts à 5% l'an dès le 15 février 2017, et de 322 fr. 80 (trois cent vingt-deux francs et huitante centimes) sans intérêt.

L'opposition est maintenue pour le surplus.

Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 180 fr. (cent huitante francs), sont mis à la charge du poursuivi par 120 fr. (cent vingt francs) et à la charge de la poursuivante par 60 fr. (soixante francs).

Le poursuivi A.J. _____ doit verser à la poursuivante T. _____ SA la somme de 520 fr. (cinq cent vingt francs) à titre de restitution partielle d'avance de frais et de dépens de première instance.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 315 fr. (trois cent quinze francs), sont mis à la charge du recourant par 210 fr. (deux cent dix francs) et à la charge de l'intimée par 105 fr. (cent cinq francs).

IV. L'intimée T. _____ SA doit verser au recourant A.J. _____ le montant de 105 fr. (cent cinq francs) à titre de restitution partielle d'avance de frais de deuxième instance.

V. Le recourant A.J. _____ doit verser à l'intimée T. _____ SA le montant de 200 fr. (deux cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

VI. 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. A.J. _____,
- Mme Geneviève Gehrig, agente d'affaires brevetée (pour T. _____ SA).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 3'560 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 Lausanne.

La greffière :