

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 6 juillet 2018

Composition : Mme BYRDE, présidente
MM. Colombini et Maillard, juges
Greffière : Mme Boryszewski

Art. 23 CO et 82 al. 2 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 **Z.**_____, à Moudon, contre le prononcé rendu le 15 janvier 2018, à la suite de l'audience du même jour, par la Juge de paix du district de la Broye - Vully, dans la cause opposant la recourante à **A.K.**_____, et **B.K.**_____, tous deux à Granges-près-Marnand.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. Le 18 octobre 2017, à la réquisition de A.K._____, l'Office des poursuites du district de la Broye-Vully a notifié à Z._____, dans la poursuite n° [...], un commandement de payer le montant de 5'600 fr., avec intérêt à 7 % l'an dès le 28 septembre 2017, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation : « Reconnaissance de dette du 3.08.2017 ».

La poursuivie a formé opposition totale le même jour.

2. a) Par requête adressée le 19 novembre 2017 à la Juge de paix du district de la Broye - Vully (ci-après : la juge de paix), B.K._____ et A.K._____ ont conclu, avec suite de frais et dépens, à la mainlevée provisoire de l'opposition à la poursuite en cause, à concurrence du montant réclamé en capital et intérêts. A l'appui de leur requête, ils ont notamment produit, outre le commandement de payer susmentionné, les pièces suivantes :

- une copie du contrat de bail à loyer passé entre B.K._____ et A.K._____, bailleurs, et Z._____ et [...], locataires, signé le 18 février 2016 et portant sur un appartement de 4 pièces, d'une surface approximative de 107 m2, au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue [...] à [...]. Débutant le 1^{er} mars 2016, le bail se terminait le 31 décembre 2016 pour se renouveler ensuite aux mêmes conditions pour un an, sauf avis de résiliation donné de part ou d'autre au moins un mois à l'avance. Le loyer mensuel brut était de 1'600 fr. par mois, acomptes de chauffage, eau chaude et frais accessoires par 121 fr. et Swisscom TV, téléphone et ADSL par 129 fr. compris ;

- une copie du courrier du 27 juillet 2017 de Z._____ par lequel elle a résilié pour le 31 août 2017 le contrat de bail précité en expliquant avoir, depuis le décès de son mari, des difficultés à s'acquitter du loyer chaque mois, et proposé aux bailleurs de garder la garantie de loyer pour couvrir le mois d'août et de leur restituer la clef le 4 août 2017 ;

- une copie d'un document intitulé « reconnaissance de dette » signé par Z._____ et A.K._____ le 3 août 2017. Son contenu est notamment le suivant, étant précisé que les mentions en italiques correspondent à des corrections manuscrites :

« (...)Z._____, né en (...), reconnaît devoir la somme de CHF 6400.-

Le remboursement s'effectuera selon le plan de paiement ci-dessous :

1400.-

- ~~1600.-~~ CHF le 06.08.2017

1400.- - ~~1600.-~~ CHF le 06.09.2018

1400.- - ~~1600.-~~ CHF le 06.10.2017

1400.- - ~~1600.-~~ CHF le 06.11.2017

Total ~~6400.-~~ CHF *5600.-* CHF

Un intérêt moratoire de 7 % de l'an sera perçu en cas de retard

(...)

Z._____ signature

A.K._____ (...) signature » ;

- une copie d'un relevé de compte Raiffeisen de B.K._____ et A.K._____ pour les opérations du 1^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2017 mentionnant notamment les versements suivants, étant précisé que les indications en italiques correspondent à des ajouts manuscrits :

Date	Texte	Crédit		Valeur
14.08.2017	Versement en espèces par des tiers, Mme Z._____	1'400.00	<i>Juillet 2016</i>	14.08.2017
05.07.2017	Idem	1'600.00	<i>Juin 2016</i>	05.07.2017
06.06.2017	Idem	1'600.00	<i>Mai 2016</i>	06.06.2017
05.05.2017	Idem	1'600.00	<i>Avril 2016</i>	05.05.2017
06.04.2017	Idem	1'280.00	<i>Mars 2016</i>	06.04.2017
03.03.2017	Idem	1'600.00	<i>Février 2016</i>	03.03.2017
07.02.2017	Idem	1'600.00	<i>Janvier 2016</i>	07.02.2017
05.01.2017	Idem	1'600.00	<i>Décembre 2015</i>	05.01.2017
05.12.2016	Idem	1'600.00	<i>Novembre 2015</i>	05.12.2016
04.11.2016	Idem	1'600.00	<i>Octobre 2015</i>	04.11.2016
05.10.2016	Idem	1'600.00	<i>Septembre 2015</i>	05.10.2016
06.09.2016	Idem	1'600.00	<i>Août 2015</i>	06.09.2016
04.08.2016	Idem	1'600.00	<i>Juillet 2015</i>	04.08.2016
05.07.2016	Idem	1'600.00	<i>Juin 2015</i>	05.07.2016
03.06.2016	Idem	1'600.00	<i>Mai 2015</i>	03.06.2016

«

04.05.2016	Idem	1'600.00	<i>Avril 2015</i>	04.05.2016
05.04.2016	Idem	1'560.00	<i>Mars 2015</i>	05.04.2016

- une copie de la requête non datée de Z._____, reçue par la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, Préfecture de la Broye-Vully (ci-après : la commission de conciliation), le 28 septembre 2017, par laquelle elle a conclu à ce que le montant de 587 fr. lui soit remboursé par les bailleurs (I), à ce que l'accord du 3 août 2017 soit annulé (II) et à ce que la garantie de loyer soit libérée par les bailleurs (III).

b) Par déterminations du 12 janvier 2018, l'intimée Z. _____ a conclu, sous suite de frais et dépens, à l'irrecevabilité de la requête de mainlevée déposée par B.K. _____ et au rejet de la requête de mainlevée déposée par A.K. _____. Elle a notamment produit :

- une copie du procès-verbal de l'audience de la commission de conciliation du 1^{er} novembre 2017 dans lequel l'échec de la conciliation a été constaté et une autorisation de procéder délivrée à Z. _____ ;

- une copie de la requête du 29 novembre 2017 adressée par Z. _____ au Tribunal des baux par laquelle elle a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qu'il soit constaté que le bail à loyer a valablement pris fin le 13 août 2017, date à laquelle le logement litigieux a été attribué une autre personne (II), à ce que les bailleurs soient reconnus débiteurs de Z. _____ de la moitié du loyer du mois d'août 2017, soit 587 fr., et qu'ils soient contraints de lui verser ce montant immédiatement (III), à ce que l'accord signé le 3 août 2017 portant sur une reconnaissance de dette d'un montant de 5'600 fr. soit annulé dans la mesure où il est abusif (IV), à ce que la garantie de loyer de 1'350 fr. versée sur le compte des bailleurs soit immédiatement restituée à la requérante y compris les intérêts (V) et à ce que la nullité du loyer initial soit prononcée, un nouveau loyer étant fixé et les parts de loyers payés en trop immédiatement restituées à la requérante (VI) ;

- une copie du courrier du 20 décembre 2018 adressé au conseil des requérants par lequel le conseil de Z. _____ l'a informé que lorsque cette dernière avait signé le document du 3 août 2017, elle ignorait que son ancien logement allait être à nouveau reloué ou occupé, de sorte qu'il invalidait cette reconnaissance de dette tant pour erreur essentielle que pour dol. Il a ajouté que, faute de formule officielle de notification de loyer lors de la conclusion du nouveau bail, le loyer initial était nul et de nul effet. Ainsi, il invoquait expressément la compensation entre la créance de sa mandante du chef des parts de loyer payées en trop et le montant que A.K. _____ invoquait dans le cadre de la procédure de mainlevée ;

- une copie d'un extrait bancaire Raiffeisen du 14 août 2017 faisant état d'un versement de 1'400 fr. de la part de Z. _____ en faveur de A.K. _____ et B.K. _____ ;

- une copie d'un extrait bancaire BCV du 4 mars 2016 faisant état d'un versement de 1'600 fr. de la part de Z. _____ en faveur de A.K. _____ et portant l'intitulé « loyer » ;
- une copie d'un extrait bancaire BCV du 4 mars 2016 faisant état d'un versement de 1'350 fr. de la part de Z. _____ en faveur de A.K. _____ portant l'intitulé « garantie ».

c) Lors de l'audience qui s'est tenue le 15 janvier 2018, par défaut annoncé de l'intimée, les requérants ont réduit leurs conclusions en concluant à ce que la mainlevée de l'opposition soit prononcée à concurrence de 4'200 fr. plus intérêts. Les requérants ont notamment produit à cette occasion l'état des lieux d'entrée du 1^{er} mars 2016 signé par A.K. _____ et Z. _____ qui indique la mention « RAS », soit rien à signaler, pour l'entier de l'appartement, à savoir le séjour, les chambres 1 et 2, la cuisine, la salle de bain et la cave.

3. Par prononcé du 15 janvier 2018, la juge de paix a rejeté la requête de mainlevée introduite par B.K. _____ (I), a admis la requête de mainlevée de A.K. _____ et a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition au commandement de payer n° [...] à concurrence de 4'200 fr., avec intérêt à 7 % l'an dès le 19 octobre 2017 (II), a arrêté à 180 fr. les frais judiciaires, compensés avec l'avance de frais du poursuivant (III), les a mis à la charge de la partie poursuivie (IV) et a dit qu'en conséquence la partie poursuivie rembourserait à A.K. _____ son avance de frais à concurrence de 180 fr. et lui verserait la somme de 800 fr. à titre de dépens (V).

Le premier juge a en substance considéré que la reconnaissance de dette signée par la poursuivie le 3 août 2017 constituait un titre de mainlevée provisoire au sens de l'art. 82 LP (Loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889 ; RS 281.1) pour la somme de 5'600 fr. plus intérêt à 7 %, que le seul créancier désigné par cette reconnaissance de dette était toutefois A.K. _____, de sorte que la requête de mainlevée présentée par B.K. _____ devait être rejetée, que la

poursuivie n'avait pour le reste pas rendu vraisemblable l'existence d'une erreur essentielle, respectivement d'une cause de nullité de l'engagement pris le 3 août 2017, que le montant en poursuite devait en revanche être amputé de la somme de 1'400 fr. que le poursuivant reconnaissait avoir reçue et qu'ainsi la requête de mainlevée devait être prononcée à concurrence de 4'200 fr. avec intérêt à 7 % l'an dès le 19 octobre 2017, lendemain de la notification du commandement de payer.

4. Par acte du 22 février 2018, la poursuivie Z. _____ a recouru contre le prononcé précité en concluant principalement à sa réforme en ce sens que la requête de mainlevée provisoire introduite par A.K. _____ soit rejetée, que les frais judiciaires soient mis à la charge du poursuivant, ce dernier étant en outre condamné à lui verser la somme de 800 fr. à titre de dépens de première instance. À titre subsidiaire, la recourante a conclu à l'annulation du prononcé. Elle a également requis le bénéfice de l'assistance judiciaire et que le recours soit assorti de l'effet suspensif.

Par décision du 23 février 2018, la Présidente de la cour de céans a admis la requête d'effet suspensif contenue dans le recours.

Par décision du 7 mars 2018, la recourante a été mise au bénéfice de l'assistance judiciaire avec effet au 22 février 2018 pour la procédure de recours.

L'intimé A.K. _____ s'est déterminé par acte du 22 mars 2018, en concluant, sous suite de frais et dépens, au rejet du recours.

La recourante a déposé une réplique spontanée le 28 mars 2018.

En droit :

1. Le recours, écrit et motivé, a été déposé dans les formes requises (art. 321 al. 1 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; 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 (326 al. 1 CPC).

Les déterminations de l'intimé du 22 mars 2018, déposées dans le délai de l'art. 322 al. 2 CPC, sont également recevables.

L'écriture de la recourante du 28 mars 2018 est aussi recevable en vertu de son droit à la réplique (ATF 139 I 189 consid. 3.2 et les réf. cit. ; TF 5A_741/2016 du 6 décembre 2016 consid. 3.1.1 ; TF 5D_81/2015 du 4 avril 2016 consid. 2.3.2 et les réf. cit. ; CPF 25 juillet 2017/170).

2.

2.1 En vertu de l'art. 82 al. 1 LP, 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.

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 consid. 2.3.1 ; ATF 136 III 624 consid. 4.2.2 ; ATF 136 III 627 consid. 2 et la jurisprudence citée). 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 dette 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).

2.2 En l'espèce, le titre de mainlevée invoqué est un document intitulé « reconnaissance de dette » que la recourante et l'intimée A.K. _____ ont signé le 3 août 2017. Le contenu de cette pièce est peu clair et contradictoire. En effet, il mentionne d'une part que la recourante reconnaît devoir la somme de 6'400 francs. Il prévoit d'autre part, à la suite de modifications manuscrites, que le remboursement s'effectuera à raison de deux versements de 1'400 fr. et de deux autres acomptes de 1'400 fr. selon les corrections manuscrites ou de 1'600 fr. selon le texte dactylographié avant de mentionner un total final de 5'600 francs. Toutefois, dans la mesure où les parties s'accordent sur le fait qu'en signant ce document, la recourante s'est engagée à verser un montant total de 5'600 fr., on retiendra, avec le premier juge, que l'acte du 3 août 2017 constitue bien une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 LP à concurrence de ce montant.

3.

3.1 La recourante soutient que les intimés n'ont pas fait usage d'une formule officielle lors de la conclusion du contrat de bail du 18 février 2016, que la fixation du loyer initial serait dès lors nulle, qu'elle ignorait cette nullité lorsqu'elle a signé la reconnaissance de dette du 3 août 2017, que cette reconnaissance porte sur des loyers, qu'elle était dès lors dans l'erreur, qu'elle a invalidé son engagement par courrier du 20 décembre 2017 et qu'ainsi la mainlevée provisoire ne pouvait pas être prononcée sur la base du document signé 3 août 2017.

3.2

3.2.1 Conformément à l'art. 82 al. 2 LP, le poursuivi peut faire échec à la mainlevée en rendant immédiatement vraisemblable sa libération. Il peut se prévaloir de tous les moyens de droit civil – exceptions ou objections (exécution, remise de dette, etc.) – qui infirment la reconnaissance de dette (ATF 136 III 624 consid. 4.2.1 ; ATF 131 III 268 consid. 3.2), notamment les vices de la volonté au sens des art. 23 ss CO (TF 5A_892/2015 du 16 février 2016, SJ 2016 I 437 ; TF 5A_652/2011 du 28 février 2012 consid. 3.2.2 et la réf. cit.). 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 ; TF 5A_577/2013 du 7 octobre 2013 consid. 4.3.1 ; TF 5A_878/2011 du 5 mars 2012 consid. 2.2). 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 (ATF 132 III 140 consid. 4.1.2).

3.2.2 A teneur de l'art. 23 CO (Code des obligations ; RS 220), le contrat n'oblige pas celle des parties qui, au moment de conclure, se trouvait dans une erreur essentielle. Selon l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO, il y a erreur essentielle lorsque l'un des cocontractants s'est mépris sur des faits qu'il pouvait considérer, du point de vue de la loyauté en affaires, comme des éléments nécessaires du contrat. Dans cette hypothèse, l'erreur a porté sur un point spécifique qui a effectivement déterminé la victime à conclure le contrat ou à le conclure aux conditions convenues, et il se justifiait objectivement, du point de vue de la bonne foi en affaires, de considérer ce point comme un élément essentiel du contrat (ATF 136 III 528 consid. 3.4.1 ; 135 III 537 consid. 2.2 ; 132 III 737 consid. 1.3). En revanche, une erreur qui concerne uniquement les motifs du contrat n'est pas essentielle (art. 24 al. 2 CO). Elle consiste certes en une fausse représentation de la réalité, mais porte sur les motifs de la conclusion du contrat ; celui qui s'est trompé doit en supporter les conséquences (TF 4C.335/2005 du 13 octobre 2006 consid. 2.1 ; Tercier/Pichonnaz, Le droit des obligations, 5^e éd., n. 800, p. 179).

Selon l'art. 31 al. 1 CO, le contrat entaché d'erreur ou de dol, ou conclu sous l'empire d'une crainte fondée, est tenu pour ratifié lorsque la partie qu'il n'oblige point a laissé s'écouler une année sans déclarer à l'autre sa résolution de ne pas le maintenir, ou sans répéter ce qu'elle a payé. Le délai court dès que l'erreur ou le dol a été découvert, ou dès que la crainte s'est dissipée (art. 31 al. 2 CO). Il est de jurisprudence que l'art. 31 CO n'instaure pas un délai de prescription, mais un délai de péremption (ATF 114 II 131 consid. 2b), qui ne peut être ni suspendu ni interrompu en application des art. 134 ss CO (Schwenzer, in Honsell/Vogt/Wiegand (éd.), Basler Kommentar, Obligationenrecht (OR), vol. I, Bâle, 6^e éd. 2015, n. 11 ad art. 31 CO, pp. 259 s.). L'acte d'invalidation doit exprimer avec suffisamment de clarté, explicitement ou implicitement, que la victime n'entend pas maintenir le contrat pour vice de la volonté (ATF 106 II 346 consid. 3a, JdT 1982 I 77 ; TF 4A_173/2010 du 22 juin 2010 consid. 3.3 ; Schwenzer, op. cit., n. 3 ad art. 31 CO, p. 258 ; Schmidlin, in : Thévenoz/Werro (éd.), Commentaire romand, Code des obligations, vol I, 2^e éd. 2012, n. 14 ad art. 31 CO ; Schmidlin, Berner Kommentar, OR, Berne 2013, n. 68 ss ad art. 31 CO, pp. 314 ss). Il n'est toutefois pas nécessaire que la déclaration se réfère à l'un des trois vices du consentement. Le fait de se prévaloir d'abord d'une erreur n'exclut par ailleurs pas d'invoquer ensuite le dol (ATF 106 II 349 consid. 3, JdT 1982 I 77 ; Schwenzer, op. cit., n. 9 ad art. 31 CO, p. 258). Une déclaration implicite d'invalidation peut résider dans le fait de réclamer la restitution des prestations déjà échangées, ou le refus d'accepter la prestation offerte par l'autre partie, si ce comportement peut être interprété de bonne foi par le cocontractant comme une mise à néant du contrat ; le seul fait d'indiquer qu'un montant a été perçu indûment ne suffit toutefois à cet égard pas (Schwenzer, op. et loc. cit. ; Schmidlin, op. cit., n. 71 ad art. 31 CO, p. 314 ; TF 4A_173/2010, précité, consid. 3.4). Enfin, la déclaration d'invalidation est sujette à réception, ce qui signifie qu'elle n'a d'effet que si elle est arrivée dans la sphère d'influence du cocontractant (Schmidlin, op. cit., n. 68 ad art. 31 CO, p. 314 ; Schwenzer, op. cit., n. 10 ad art. 31 CO, p. 259). Lorsqu'un contrat est invalidé en raison d'un vice de la volonté et que cette invalidation est fondée, le contrat est résolu avec un effet ex tunc (ATF 128 III 70, JdT 2003 I 4).

Tout ce qui vient d'être exposé sur l'invalidation du contrat vaut pour la reconnaissance de dette, qui peut aussi être invalidée pour vice du consentement, par exemple pour dol, erreur essentielle ou crainte fondée (TF 4C.335/1999 du 25 août 2000 consid. 3b ; ATF 96 II 25 consid. 1 et les réf. cit. ; ATF 33 II 405 ; ATF 26 II 403 ; CPF 20 août 2015/242 ; Engel, Traité des obligations en droit suisse, p. 157 ; Schmidlin, op. cit., n. 52 ad art. 17 OR, p. 505 ; Schwenzler, op. cit., n. 9 ad art. 17 OR, p. 130).

Dans le cadre d'une procédure de mainlevée, la victime d'une erreur, d'un dol ou d'une crainte fondée ne peut simplement se prévaloir du fait qu'il a invoqué ce vice de la volonté dans le délai d'une année prévue à l'art. 31 CO. Il ne s'agit pas en effet d'un droit de révocation inconditionnelle. Le poursuivi doit au contraire rendre vraisemblable le vice de la volonté invoqué (TF 5A_892/2015 du 16 février 2016 consid. 4.3.2, SJ 2016 I 437 ; Veuillet, in Abbet/Veuillet, La mainlevée d'opposition, n° 122 ad art. 82 LP).

3.2.3 La conclusion d'un bail à loyer est en principe valable sans forme, sous réserve des art. 269d et 270 al. 2 CO. 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 Vaud a fait usage de cette faculté en adoptant la LFOCL (loi du 7 mars 1993 sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire, RSV 221.315), qui précise qu'il y a pénurie lorsque le taux de logements vacants offerts en location, établi pour l'ensemble du canton, est inférieur à 1,5 % du parc locatif (art. 4). Par arrêté du 9 juillet 2001, entré en vigueur le 1^{er} août 2001, puis par arrêté du 26 mars 2014, entré en vigueur le 1^{er} avril 2014, le Conseil d'Etat a rendu obligatoire cette formule.

La formule officielle doit être notifiée au locataire au moment de la conclusion du bail ou, au plus tard, le jour de la remise de la chose louée (sur le contenu de la formule, cf. art. 19 al. 1 et 1 bis OBLF [RS

221.213.11], applicable par analogie lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail en vertu de l'art. 19 al. 3 OBLF). Elle a pour but de l'informer, en lui fournissant toutes les indications utiles, de sa possibilité de saisir l'autorité de conciliation afin de contester le montant du loyer. Elle sert, par ce biais, à empêcher les hausses abusives de loyer lors d'un changement de locataires. L'indication du loyer versé par le précédent locataire doit y figurer (ATF 140 III 583 consid. 3.1 et les réf. cit. ; TF 4A_398/2015 du 19 mai 2016 consid. 3, non publié in ATF 142 III 369).

Lorsque le bail a été conclu sans que soit communiquée la formule officielle ou sans que la hausse de loyer par rapport à celui payé par le précédent locataire n'y soit motivée, le loyer fixé est nul (nullité partielle du contrat) (ATF 140 III 583 consid. 3.2.1 et 3.2.2 ; TF 4A_398/2015 déjà cité consid. 3).

Comme, en matière de bail, le législateur présume l'ignorance du locataire quant à l'obligation du bailleur d'utiliser la formule officielle, contrairement au principe général « nul n'est censé ignorer la loi », il appartient au bailleur de prouver, s'il y a contestation, la remise de la formule officielle au locataire (art. 8 CC ; ATF 142 III 369 consid. 4.1 ; Fetter, La contestation du loyer initial, 2005, n. 202 p. 94).

3.3 En l'espèce, la recourante s'est engagée, par la signature de la reconnaissance de dette du 3 août 2017, à verser à l'intimé A.K. _____ la somme de 5'600 francs. Cet acte ne mentionne pas la cause de l'engagement pris. Les parties étaient cependant liées par un contrat de bail. Il convient en outre de relever que le document initialement préparé stipulait un montant de 6'400 fr., soit l'équivalent de 4 mois de loyer brut. On sait également que la recourante a résilié son bail de manière anticipée et qu'ainsi, elle restait en principe redevable des loyers jusqu'à la prochaine échéance contractuelle, soit jusqu'au 31 décembre 2017. Dans la mesure où l'état des lieux de sortie effectué le 3 août 2017 mentionne que l'appartement a été rendu en bon état, on peut par ailleurs exclure que le montant reconnu recouvre des frais de remise en état. Il est dès lors très vraisemblable que le montant de 5'600 fr. représente

l'équivalent d'une fraction de quatre loyers mensuels de l'appartement occupé jusqu'alors par la recourante.

Le contrat de bail qui liait les parties a été signé le 18 février 2016. Il n'est pas contesté que les intimés n'ont pas notifié à la recourante de formule officielle alors qu'elle était pourtant obligatoire. Il s'ensuit que la fixation du loyer initial est vraisemblablement nulle.

Aucun élément du dossier ne permet de considérer que la recourante avait connaissance de la nullité du loyer initial au moment où elle a signé la reconnaissance de dette du 3 août 2017. Il faut donc en rester à la présomption d'ignorance rappelée par le Tribunal fédéral dans les jurisprudences citées ci-dessus. On peut en outre raisonnablement penser que la validité de la fixation du loyer était un point décisif, respectivement que la recourante n'aurait pas accepté de reconnaître devoir l'équivalent de quatre loyers réduits si elle avait su que la fixation initiale du loyer était nulle et que ces loyers n'étaient donc pas dus. Il est ainsi vraisemblable qu'elle se trouvait dans une situation d'erreur essentielle au moment de la signature du document en cause.

Pour le surplus, rien n'indique que, par la reconnaissance de dette, les parties ont entendu procéder à une novation de la dette résultant du contrat de bail, une telle novation n'étant d'ailleurs pas présumée (art. 116 al. 1 CO), de sorte que la recourante peut se prévaloir d'une erreur essentielle résultant de son ignorance, rendue vraisemblable, de la nullité du loyer initial. Cela étant, tant et aussi longtemps que le loyer initial n'est pas déterminé par le juge il n'est pas exigible (Fetter, op. cit., n. 246, p. 113) et le contrat de bail ne vaut pas titre de mainlevée (CPF 30 juin 2014/240 ; CPF 8 mai 2017/95).

Pour le reste, la recourante a, par courrier du 20 décembre 2017 expressément déclaré invalider la reconnaissance de dette du 3 août 2017 pour erreur essentielle et dol. S'il est vrai qu'elle n'a alors pas fait valoir que son erreur résidait dans l'ignorance de la nullité de la fixation du loyer initial, elle l'a en revanche clairement indiqué dans le cadre de ses

déterminations adressées à la justice de paix le 12 janvier 2018, ce qui, au vu de la jurisprudence rappelée ci-dessus, est suffisant.

En définitive, la recourante rend vraisemblable l'existence d'une erreur essentielle ainsi que l'invalidation en temps utile de la reconnaissance de dette du 3 août 2017. La mainlevée provisoire de l'opposition ne pouvait dès lors pas être prononcée sur la base de ce document.

4. En conclusion, le recours doit par conséquent être admis et le prononcé entrepris réformé en ce sens que la requête de mainlevée provisoire est rejetée et l'opposition formée par Z._____ maintenue, les frais judiciaires de première instance, d'un montant de 180 fr., étant mis à la charge de B.K._____ et A.K._____, lesquels devront en outre verser à la recourante des dépens à hauteur de 800 francs.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 360 fr., devront être mis à la charge des intimés qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). Ils devront également verser à la recourante des dépens de deuxième instance qu'il convient d'arrêter à 800 fr. (art. 3 et 8 TDC).

Le conseil d'office de la recourante a droit à une rémunération équitable de la part du canton (art. 122 al. 1 let. a CPC). Celle-ci est fixée, pour les opérations nécessaires en deuxième instance dont la durée peut être estimée dans le cas présent à 570 fr., plus TVA à 7,7 % (art. 2 et 3 al. 2 et 3 RAJ [règlement sur l'assistance judiciaire en matière civile ; RSV 211.02.3]), soit à 613 fr. 90 (570 fr. + 43 fr. 90) au total.

La bénéficiaire de l'assistance judiciaire est tenue, dans la mesure de l'art. 123 CPC, au remboursement des frais judiciaires et de l'indemnité du conseil d'office mis à la charge de l'Etat.

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 réformé en ce sens que l'opposition formée par Z. _____ au commandement de payer n° [...] de l'Office des poursuites du district de la Broye-Vully, notifié à la réquisition de A.K. _____ est maintenue.

Les frais judiciaires de première instance, arrêté à 180 fr. (cent huitante francs), sont mis à la charge des requérants, B.K. _____ et A.K. _____.

Les requérants, B.K. _____ et A.K. _____, doivent verser à la poursuivie Z. _____, la somme de 800 fr. (huit cents francs) à titre de dépens de première instance.

- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 360 fr. (trois cent soixante francs), sont mis à la charge des intimés.
- IV. L'indemnité d'office de Me César Montalto, conseil de la recourante, est arrêtée à 613 fr. 90 (six cent treize francs et nonante centimes), TVA comprise.
- V. La bénéficiaire de l'assistance judiciaire est, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenue au remboursement des frais judiciaires et de l'indemnité au conseil d'office mis à la charge de l'Etat.
- VI. Les intimés B.K. _____ et A.K. _____ doivent verser à la recourante la somme de 800 fr. (huit cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

VII. 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 :

- Me César Montalto, avocat (pour Z. _____),
- Me Maxime Rocafort, avocat (pour B.K. _____ et A.K. _____).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 4'200 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 la Broye - Vully.

La greffière :