

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 18 mars 2019

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

Art. 82 al. 2 LP ; 259a 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.S.** _____, à [...], contre le prononcé rendu le 28 novembre 2018, à la suite de l'audience du 5 octobre 2018, par la Juge de paix du district de Nyon, dans la poursuite n° 8'755'200 de l'Office des poursuites du même district, exercée contre le recourant à l'instance de **L.** _____, à [...], représentée par **AGENCE IMMOBILIÈRE X.** _____ **SA**, à [...].

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) Le 9 juin 2018, à la réquisition de L._____, représentée par Agence immobilière X._____ SA, l'Office des poursuites du district de Nyon a notifié à B.S._____, dans la poursuite n° 8'755'200, un commandement de payer notamment le montant de 7'250 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} décembre 2017, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation : « Loyers impayés du 1^{er} décembre 2017 au 15 février 2018, appartement de 5 pièces sis "rue de [...], à [...] Genève", [à] raison d'un loyer mensuel de Fr. 2'900.-. Conjointement et solidairement responsable avec Mme C.S._____ ». Le poursuivi a formé opposition totale.

b) Le 16 août 2018, la poursuivante a requis de la Juge de paix du district de Nyon la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 7'250 fr., plus intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} décembre 2017, avec suite de frais et dépens. A l'appui de sa requête, elle a notamment produit, outre un exemplaire du commandement de payer et une procuration en faveur de son conseil, les pièces suivantes, en copie :

- un contrat de bail à loyer du 30 juin 2017, signé par Agence immobilière X._____ SA, représentant la bailleuse, L._____, et par B.S._____ et C.S._____, locataires conjoints et solidaires, portant sur la location dès le 1^{er} décembre 2017, pour une durée initiale de cinq ans renouvelable, d'un appartement de cinq pièces au rez-de-chaussée sis rue [...] à ...]Genève, pour un loyer mensuel de 2'900 fr., plus 250 fr. de charges. L'article 1 des clauses particulières intégrées au contrat mentionne que : « Le locataire déclare bien connaître les locaux qu'il loue ce jour pour les avoir visités et ne pas en demander une description plus précise. Il déclare d'autre part bien connaître l'état d'entretien et ne pas demander au bailleur d'autres réfections que celles prévues lors de l'attribution des locaux loués présentement. » ;

- la formule officielle d'avis de fixation du loyer lors de la conclusion du nouveau bail signée par le représentant de la bailleuse et par les deux locataires le 30 juin 2017 ;

- le « procès-verbal de remise de locaux - état des lieux locaux d'habitation » établi le 27 novembre 2017 et signé par le représentant de la bailleuse et par le locataire B.S. _____ ;

- une lettre adressée à Agence immobilière X. _____ SA, datée du 5 janvier 2018 et postée sous pli recommandé le 12 janvier 2018, dans laquelle B.S. _____ et C.S. _____ ont déclaré résilier leur contrat de bail « avec effet immédiat au 5 janvier 2018 (jour de sortie) », avoir restitué toutes les clés par courrier recommandé du 6 janvier 2018 et avoir explicité « les raisons (non exhaustives) » de cette résiliation par courrier électronique du 8 janvier 2018, invoquant en particulier l'insalubrité de l'appartement, qui ne répondrait « aucunement au minimum des normes d'hygiène », l'intoxication de leur enfant de quatre ans qui aurait « inhalé des nuits durant des produits toxiques (...) utilisés pour peindre le plafond en bois d'une des chambres (crises continues d'asphyxie qui ont engendré plusieurs visites médicales) », et « d'autres facteurs très aggravants », tels que « les conséquences très négatives du mois de décembre passé sur l'équilibre de [leurs] enfants », des interventions de la police après que des individus ont pénétré dans le jardin « jusqu'à la porte vitrée », un vol qui s'est produit dans le jardin, ainsi que la présence de dealers de drogue devant l'entrée et à l'intérieur de l'immeuble, dont « un dealer professionnel » au premier étage ;

- une lettre de réponse de l'agence du 17 janvier 2018, réfutant les allégations des locataires et faisant valoir notamment que « la réfection complète de la peinture du logement, le ponçage et la vitrification des trois chambres ainsi que la remise en état complète du jardin » avaient été effectués avant l'entrée des locataires et que ceux-ci avaient pu se rendre compte de la situation en centre-ville de l'appartement lors de leur visite. L'agence a par ailleurs réitéré l'offre déjà formulée par téléphone aux locataires - et refusée par ceux-ci - de les libérer de leurs obligations

au 15 février 2018, les loyers de décembre 2017 et janvier 2018 et le « demi-loyer » de février 2018 étant dus, ainsi que des frais ;

- une « convention de sortie » établie le 15 février 2018 par l'agence, en l'absence des locataires ;

- une lettre du conseil de la bailleuse aux locataires du 4 juin 2018, leur réclamant le paiement dans les dix jours de la somme totale de 8'621 fr. 20, soit deux mois et demi de loyers plus divers frais.

c) La juge de paix a cité les parties à comparaître à son audience du 5 octobre 2018.

Lors de cette audience, qui s'est tenue contradictoirement, le poursuivi a produit notamment les pièces suivantes :

- une copie d'un document établi le 23 février 2018 par un médecin pédiatre, certifiant avoir examiné l'enfant E.S._____, âgé de cinq ans, « dans un contexte de toux ayant commencé peu de temps après l'emménagement dans un nouvel appartement dans le quartier des Grottes », et indiquant que « lors de cette consultation l'hypothèse d'un éventuel irritant des voies aériennes a été mentionné comme cause éventuelle de cette toux », laquelle, « malgré un traitement », a persisté et nécessité une deuxième consultation « avec les mêmes hypothèses diagnostiques », que, « de plus, les parents décrivent un quartier peu sûr pour les enfants avec intrusion de personnes dans leur petit jardin privatif et ont retrouvé des seringues usagées dans celui-ci », qu'en raison de tous ces éléments, les parents ont décidé de quitter l'appartement en urgence et que « depuis leur emménagement dans leur nouvel appartement, les symptômes respiratoires ont complètement disparu » ;

- une attestation de dépôt d'une plainte pénale par C.S._____, le 30 mai 2018, contre inconnu, pour « intervention diverse dans un lieu privé », soit le jardin de l'appartement situé rue [...] à Genève, le 4 janvier 2018 à 14h42, mentionnant comme mode opératoire : « deux hommes inconnus ont pénétré dans le jardin de la plaignante » ;

- un lot de photographies.

2. Par décision du 28 novembre 2018, la Juge de paix du district de Nyon a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 7'250 fr. plus intérêts au taux de 5% l'an dès le 1^{er} janvier 2018 (I), a arrêté à 180 fr. les frais judiciaires, compensés avec l'avance de frais de la poursuivante (II), les a mis à la charge du poursuivi (III) et a dit qu'en conséquence, ce dernier rembourserait à la poursuivante son avance de frais à concurrence de 180 fr. et lui verserait la somme de 600 fr. à titre de dépens (IV).

La motivation du prononcé, requise par le poursuivi le 3 décembre 2018, a été adressée pour notification aux parties le 10 janvier 2019. En bref, la juge de paix a considéré que le contrat de bail à loyer valait reconnaissance de dette du loyer mensuel de 2'900 fr. pour la période du 1^{er} décembre 2017, début de la location, jusqu'au 15 février 2018, date de libération admise à bien plaire par la bailleuse, le locataire n'ayant pas présenté un locataire de remplacement dans le cadre de la restitution anticipée de l'appartement au 5 janvier 2018, que le montant de 7'250 fr. portait intérêt moratoire au taux légal de 5% l'an dès l'échéance moyenne du 1^{er} janvier 2018, et que poursuivi ne rendait pas vraisemblable sa libération, les reproches qu'il formulait ne constituant pas une exception ou une objection « permettant d'infirmer le contrat de bail ».

3. Par acte du 18 janvier 2019, le poursuivi a recouru contre ce prononcé, en concluant, implicitement, à sa réforme en ce sens que la requête de mainlevée provisoire est rejetée.

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.

II. a) aa) En vertu de l'art. 82 al. 1 LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1), le créancier dont la poursuite est frappée d'opposition peut, s'il se trouve au bénéfice d'une reconnaissance de dette, requérir la mainlevée provisoire de l'opposition. Constitue une reconnaissance de dette l'acte authentique ou sous seing privé d'où résulte la volonté du poursuivi de payer au poursuivant, sans réserve ni condition, une somme 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 les réf. cit.). 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 par titre et, en particulier dans les contrats bilatéraux, lorsque le poursuivant prouve par titre avoir exécuté les prestations dont dépend l'exigibilité de sa créance (TF 5A_465/2014 du 20 août 2014 consid. 7.2.1.2 et les réf. cit.).

Le contrat signé de bail constitue une reconnaissance de dette et justifie la mainlevée provisoire de l'opposition pour le montant du loyer échu, pour autant que le bailleur ait mis l'objet du contrat à disposition du locataire (Veuillet, *in* Abbet/Veuillet, La mainlevée de l'opposition, 2017, nn. 160 à 163 *ad* art. 82 LP ; Staehelin, *in* Basler Kommentar, SchKG I, 2^e éd., 2010, n. 114 *ad* art. 82 SchKG [LP] ; Trümpy, La mainlevée d'opposition provisoire en droit du bail, *in* BISchK 2010, pp. 105 ss, p. 106 ; Krauskopf, La mainlevée provisoire : quelques jurisprudences récentes, *in* JdT 2008 II 23 ss, p. 35 ; BISchK 2006, p. 140). En signant le contrat de bail, le locataire reconnaît son obligation de payer le loyer non seulement pour la durée d'occupation de l'objet loué, mais pour toute la durée contractuelle (ATF 134 III 267 consid. 3, JdT 2008 II 77). En cas de

restitution anticipée de la chose louée par le locataire sans présentation d'un nouveau locataire qui satisfasse aux exigences posées par l'art. 264 al. 1 CO, le contrat de bail reste un titre de mainlevée provisoire (Veuillet, *op. cit.*, n. 163 *ad art.* 82 LP et réf. cit.).

bb) Le poursuivi peut faire échec à la mainlevée en rendant immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 al. 2 LP ; TF 5A_465/2014 consid. 7.1.2.3 et les réf. cit.). Il peut se prévaloir de tous les moyens de droit civil - exceptions ou objections - qui infirment la reconnaissance de dette (ATF 142 III 720 consid. 4.1 ; ATF 131 III 268 consid. 3.2). 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 ; ATF 142 III 720 consid. 4.1 et les arrêts cités). 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 142 III 720 consid. 4.1 ; ATF 132 III 140 consid. 4.1.2).

En matière de bail, la cour de céans a considéré jusqu'à présent que le poursuivi pouvait se libérer en rendant vraisemblable que la chose louée était affectée de défauts tels qu'il était fondé à résilier le contrat ou à faire réduire le loyer, ou encore à réclamer des dommages et intérêts, sans avoir à établir ou rendre vraisemblable la quotité de la réduction ou du dédommagement (CPF 8 octobre 2017/226 ; CPF 25 mai 2017/120 ; CPF 26 novembre 2015/326 ; CPF 13 mai 2013/195 ; CPF, 23 juin 2011/227 et les réf. cit.). Cette jurisprudence est fondée notamment sur l'avis de Staehelin (*op. cit.*, nn. 117-118 *ad art.* 82 LP), qui considère que les défauts doivent simplement être allégués avec précision (*ibid.*, nn. 102 et 105 *ad art.* 82 LP), et sur l'avis de Krauskopf, selon qui la mainlevée doit être refusée pour la totalité de la créance si le montant de la réduction ne peut pas être chiffré au moyen d'une preuve disponible (*op. cit.*, p. 36). Dans un arrêt récent, toutefois, le Tribunal fédéral a considéré que le locataire pouvait faire valoir que la chose louée était affectée de défauts justifiant la réduction du loyer ou des dommages-intérêts et

opposer cette prétention en compensation pour faire échec à la mainlevée, à condition toutefois d'établir au degré de la vraisemblance le principe, l'exigibilité et le montant de la créance compensante (TF 5A_833/2017 du 8 mars 2018 consid. 2.2 et 2.3 et les références, not. Veuillet, *op. cit.*, nn. 146 et 164 *ad art.* 82 LP ; cf. en matière de compensation : TF 5A_467/2015 du 25 août 2016 consid. 3.2, SJ 2016 I 481).

Cette conception doit être suivie. En invoquant l'existence de défauts affectant la chose louée, le locataire poursuivi ne fait rien d'autre qu'opposer en compensation à la prétention du bailleur en paiement du loyer sa propre prétention, soit en dommages-intérêts, soit en réduction du loyer, voire en suppression du loyer en cas de congé extraordinaire pour défaut grave. Conformément à la jurisprudence précitée, il doit alors rendre vraisemblable non seulement l'existence des défauts allégués et de sa prétendue créance, mais également le montant de celle-ci. S'il invoque des défauts graves, il doit rendre cette gravité vraisemblable. En outre, il doit rendre vraisemblable qu'il a signalé ces défauts au bailleur (art. 257g CO [Code des obligations ; RS 220]).

cc) Le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état (art. 256 al. 1 CO). De son côté, le locataire doit signaler au bailleur les défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier lui-même (art. 257g CO). On peut exiger du locataire qui exerce les droits découlant de la garantie pour les défauts qu'il se comporte conformément aux règles de la bonne foi (ATF 130 III 504, consid. 5.2 ; TF 4A_621/2014 du 24 mars 2015 consid. 3.1 ; TF 4A_565/2009 du 21 janvier 2010 consid. 2.2.2).

En vertu de l'art. 259a CO, lorsqu'apparaissent des défauts qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur la remise en état de la chose, une réduction proportionnelle du loyer, des dommages-intérêts et

la prise en charge du procès contre un tiers. Un congé extraordinaire reste toutefois possible (art. 259b let. a et 266g CO). En particulier, lorsque le bailleur a connaissance d'un défaut et qu'il n'y a pas remédié dans un délai convenable, le locataire peut résilier le contrat avec effet immédiat si le défaut exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel un immeuble a été loué (art 259b let. a CO). Une telle résiliation présuppose donc notamment que l'on soit en présence d'un défaut grave (Lachat, Le bail à loyer, 2^e éd., Lausanne 2008, p. 269, n. 5.8). Tel est notamment le cas lorsque le défaut met en danger des intérêts vitaux, notamment la santé du locataire.

b) En l'espèce, le recourant ne conteste pas que le contrat de bail signé le 30 juin 2017 constitue un titre de mainlevée d'opposition. Il soutient en revanche que l'objet loué était affecté de défauts justifiant la résiliation anticipée du bail et la réduction de 100% du loyer, à tout le moins dès le 5 janvier 2018, date du départ des locataires des locaux. Il allègue que l'appartement était insalubre et dangereux, notamment pour un jeune enfant, en raison de la présence de produits toxiques dans la peinture du plafond d'une chambre, de dealers de drogue dans l'immeuble et de toxicomanes et de seringues dans le jardin et les environs.

Force est toutefois de constater que le recourant n'a pas rendu vraisemblable ses allégations. Le lot de photographies produit, pour autant qu'il concerne l'appartement en cause, ce qui n'est pas établi, ne montre pas les défauts allégués. Au demeurant, le recourant a signé sans réserve le procès-verbal de remise des locaux établi le 27 novembre 2017 par l'agence, a emménagé avec sa famille le 1^{er} décembre 2017 et ne s'est plaint d'aucun défaut ou nuisance avant le 5 janvier 2018, de sorte qu'il n'est pas vraisemblable que l'appartement se soit trouvé dans l'état d'insalubrité qu'il décrit. De même, la plainte pénale déposée le 30 mai 2018 pour des faits qui se seraient déroulés le 4 janvier 2018, à savoir que « deux hommes inconnus ont pénétré dans le jardin », ne rend pas vraisemblable un état de dangerosité du quartier et un sentiment d'insécurité tels qu'ils justifient un départ immédiat. Quant au rapport médical produit, il évoque seulement l'hypothèse d'un éventuel irritant

des voies aériennes comme cause éventuelle d'une toux d'enfant et, pour le surplus, rapporte les propos des parents sur l'insécurité du quartier.

Le moyen tiré de l'existence de défauts de la chose louée, a fortiori de défauts graves justifiant une résiliation extraordinaire et une réduction totale du loyer, est donc mal fondé.

III. En conclusion, le recours, manifestement infondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 322 al. 1 CPC, et le prononcé attaqué confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 405 fr., sont mis à la charge du recourant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC), et qui en a déjà fait l'avance.

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 rejeté.
- II.** Le prononcé est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 405 (quatre cent cinq francs), sont mis à la charge du recourant.
- IV.** 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. B.S. _____,
- M. Jacques Lauber, agent d'affaires breveté (pour L. _____).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 7'250 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 Nyon.

La greffière :