

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 30 septembre 2019

Composition : Mme BYRDE, présidente
MM. Colombini et Maillard, juges
Greffier : M. Elsig

Art. 82 al. 1 LP ; 270 al. 2 CO ; 326 al. 1 CPC

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 [...], contre le prononcé rendu le 8 avril 2019, à la suite de l'audience du 2 avril 2019, par la Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut, dans la cause opposant le recourant à **K.**_____, à [...].

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. Le 20 décembre 2018, à la réquisition de Z._____, représenté par W._____ Sàrl, l'Office des poursuites du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut a notifié à K._____, dans la poursuite n° 8'947'735, un commandement de payer les sommes de 1) 4'050 fr. avec intérêt à 7 % l'an dès le 31 mai 2018, de 2) 500 fr. sans intérêt, de 3) 1'280 fr. sans intérêt, de 4) 972 fr. sans intérêt, de 5) 491 fr. sans intérêt, de 6) 986 fr. sans intérêt, de 7) 31 fr. sans intérêt, de 8) 300 fr. sans intérêt et de 9) 30 fr. sans intérêt, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation :

- « 1. Loyers impayés, selon contrat de bail, des mois de juin, juillet et août 2018 au [...] à [...].
2. Nettoyage appartement.
3. Plan de travail brûlé cuisine, amortissement 15 ans, utilisation 7 ans.
4. Fenêtre salle de bain PVC brûlé, amortissement 25 ans.
5. Parquet rayé chambre, amortissement 12 ans, utilisation 7 ans.
6. Lave-vaisselle hors d'usage, amortissement 15 ans, utilisation 7 ans.
7. Réfrigérateur 2 bacs fendus.
8. Peinture des murs sur moisissures, amortissement 8 ans.
9. Frais de rappel. »

La poursuivie a formé opposition totale.

2. Par acte du 18 février 2019, le poursuivant a requis du Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut qu'il prononce la mainlevée définitive de l'opposition à concurrence de 4'050 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 31 mai 2018 et de 4'590 fr. sans intérêt, frais du commandement de payer, par 73 fr. 30 en sus. A l'appui de sa requête, il a produit, outre le commandement de payer susmentionné les pièces suivantes :

- une procuration ;

- une copie d'un contrat de bail signé par les parties le 27 septembre 2013, par lequel le poursuivant, représenté par W. _____ Sàrl, a remis en location à la poursuivie un appartement de deux pièces et demie dans l'immeuble sis [...] à [...] pour un loyer mensuel, payable d'avance, de 1'350 francs. Conclu pour durer initialement du 14 septembre 2013 au 1^{er} avril 2014, le bail devait se renouveler tacitement de trois mois en trois mois, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins trois mois à l'avance. Le contrat prévoyait le dépôt par la locataire d'une garantie de loyer de 4'050 francs et mentionnait à son chiffre 6.2 que « *la formule de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail en annexe fait partie intégrante du présent contrat* » ;

- une copie d'un certificat original de garantie de loyer pour bail à usage d'habitation établi le 30 septembre 2013 par SwissCaution SA relatif à la garantie de loyer de 4'050 fr. susmentionnée et comportant la mention manuscrite non signée ni datée que le bail avait pris fin le 1^{er} octobre 2018 ;

- une copie d'un courrier de la poursuivie au poursuivant du 6 juin 2018 déclarant résilier le bail en cause et souhaitant négocier un départ anticipé au 16 juillet 2018 ;

- une copie de la réponse de W. _____ Sàrl du 13 juin 2018, avisant la poursuivie qu'une libération du paiement du loyer avant l'échéance ne pourrait intervenir que si elle proposait un candidat solvable et de bonne moralité prêt à reprendre le bail aux mêmes conditions, la libération intervenant à la date d'entrée en vigueur du nouveau contrat, et la rendant attentive à divers points ;

- une copie d'un rappel adressé par W. _____ Sàrl à la poursuivie le 25 juin 2018, relatif à un arriéré de loyer du mois de juin, par 1'350 francs ;

- une copie d'un rappel adressé par W._____ Sàrl à la poursuivie le 5 juillet 2018, portant sur les arriérés de loyer des mois de juin et de juillet, par 2'700 francs ;

- une copie d'un courrier de W._____ Sàrl à la poursuivie du 26 juillet 2018, l'informant que le poursuivant avait fait publier une annonce relative à l'appartement en cause et était disposé à bien plaire, à le faire visiter par des candidats, lui impartissant un délai échéant le 2 août 2018 pour lui remettre une clé de l'appartement et débarrasser ses affaires dans le jardin et l'appartement, lui réclamant les loyers des mois de juin et juillet, et lui rappelant qu'elle demeurerait responsable du paiement du loyer jusqu'au 30 septembre 2018, faute d'avoir jusqu'alors présenté la candidature d'un locataire de remplacement ;

- une copie d'un courrier de W._____ Sàrl à la poursuivie du 22 août 2018, l'avisant de dégâts constatés consistant dans deux brûlures sur le plan de travail de la cuisine, le lave-vaisselle bouché, un bac fendu dans le réfrigérateur et le congélateur, le cadre d'une fenêtre de la salle de bains brûlé à deux endroits, plusieurs raies sur le parquet de la chambre à coucher et un coup sur la porte du salon. Elle l'invitait à annoncer le sinistre à son assurance responsabilité civile dans un délai échéant le 3 septembre 2018 et à lui envoyer une copie de cette déclaration ;

- une copie d'un courrier de W._____ Sàrl à la poursuivie du 3 septembre 2018, l'avisant qu'un nouveau locataire avait été trouvé pour le 1^{er} septembre 2018, lui demandant de retourner signé le document de SwissCaution transmis le 21 août 2018 et de déclarer à son assurance les dégâts constatés dans la lettre du 22 août 2018 ;

- une copie d'un devis de 5'715 fr. 50 pour la réparation des dégâts de l'appartement en cause ;

- une copie d'une facture du 21 septembre 2018 de 8'589 fr. 05 relative à la rénovation de l'appartement en cause.

b) Par courriers recommandés du 20 février 2019, la juge de paix a notifié la requête à la poursuivie et a cité les parties à comparaître à l'audience du 26 mars 2019, ultérieurement reportée au 2 avril 2019.

La poursuivie a fait défaut à l'audience du 2 avril 2019.

3. Par prononcé non motivé du 8 avril 2019, notifié au poursuivant le lendemain, la Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut a rejeté la requête de mainlevée (I), a fixé les frais judiciaires à 210 fr. (II), les a mis à la charge du poursuivant (III) et n'a pas alloué de dépens (IV).

Le 11 avril 2019, le poursuivant a demandé la motivation de ce prononcé.

Les motifs du prononcé ont été adressés aux parties le 27 juin 2019 et notifiés au poursuivant le lendemain. En substance, le premier juge a considéré que le contrat de bail produit ne constituait pas un titre à la mainlevée provisoire pour le loyer réclamé de 4'050 fr., faute d'être accompagné de la formule officielle de fixation du loyer à la conclusion du bail, et que le poursuivant n'avait fourni aucune reconnaissance de dette signée par la poursuivie relative aux autres créances.

4. Par acte du 5 juillet 2019, le poursuivant a recouru contre ce prononcé en concluant, avec suite de frais et dépens, à son annulation (II), à l'admission de sa requête de mainlevée (III), à la constatation que l'intimée doit lui payer la somme de 4'050 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} juin 2018 (IV), à la constatation de son droit de disposer de la garantie de loyer de 4'050 fr. en main de SwissCaution SA (V) et au renvoi de la cause au premier juge pour qu'il cite valablement les parties à une nouvelle audience puis rende une nouvelle décision (VI). Il a produit un bordereau de quinze pièces.

L'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

En droit :

I. a) La demande de motivation et le recours ont été déposés dans les délais de dix jours des art. 239 al. 2 et 321 al. 2 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272). Motivé conformément à l'art. 321 al. 1 CPC, le recours est recevable.

b)aa) 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 29 mars 2018/39 ; CPF 17 novembre 2017/271 ; CPF 13 août 2014/295 ; CPF 12 novembre 2013/445 ; CPF 27 décembre 2012/487).

bb) En l'espèce, le recourant a conclu en première instance à la mainlevée définitive de l'opposition à concurrence de 4'050 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 31 mai 2018 et de 4'590 fr. sans intérêt, frais de commandement de payer, par 73 fr. 30 en sus. Les conclusions IV en paiement de la somme de 4'050 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} juin 2018, et V en constatation du droit de disposer de la garantie de loyer, sont nouvelles et, au demeurant, excèdent le cadre de la mainlevée. Elles sont en conséquence irrecevables, vu les considérations qui précèdent.

cc) Les pièces produites avec le recours figurent, à l'exception de la pièce 3, au dossier de première instance. Elles sont donc recevables. En revanche la pièce 3 est nouvelle et partant irrecevable.

II. a)aa) En vertu de l'art. 82 al. 1 LP (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1), le poursuivant 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.

La procédure de mainlevée est une procédure sur pièces (Urkunden-prozess), dont le but n'est pas de constater la réalité de la créance en poursuite, mais l'existence d'un titre exécutoire : le créancier ne peut motiver sa requête qu'en produisant le titre et la production de cette pièce, considérée en vertu de son contenu, de son origine et de ses caractéristiques extérieures comme un tel titre, suffit pour que la mainlevée soit prononcée si le débiteur n'oppose pas et ne rend pas immédiatement vraisemblables des moyens libératoires (art. 82 al. 2 LP ; ATF 142 III 720 consid. 4.1 ; ATF 132 III 140 consid. 4.1.1, rés. in JdT 2006 II 187). Le juge de la mainlevée doit notamment vérifier d'office l'existence d'une reconnaissance de dette, l'identité entre le poursuivant et le créancier désigné dans ce titre, l'identité entre le poursuivi et le débiteur désigné et l'identité entre la prétention déduite en poursuite et la dette reconnue (ATF 142 III 720 consid. 4.1 ; ATF 139 III 444 consid. 4.1.1).

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 145 III 20 consid. 4.1.1 ; ATF 139 III 297 consid. 2.3.1; 136 III 624 consid. 4.2.2; 136 III 627 consid. 2 et la jurisprudence citée). Le titre produit pour valoir reconnaissance de dette et titre de mainlevée provisoire de l'opposition ne justifie cette mainlevée que si le montant de la prétention réclamée en poursuite est chiffré de façon précise dans le titre lui-même ou dans un écrit annexé auquel la

reconnaissance de dette 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, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 42 ad art. 82 LP).

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 (ATF 145 III 20 consid. 4.1.1 ; TF 5A_465/2014 du 20 août 2014, consid. 7.2.1.2 et les références citées ; CPF 26 novembre 2015/326). 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 (CPF 31 octobre 2017/255 ; CPF 26 novembre 2015/326 ; Veuillet, in Abbet/Veuillet (éd.), La mainlevée de l'opposition, n. 154 ad art. 82 LP ; Staehelin, in Staehelin/ Bauer/Staehelin (éd.), 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, Veuillet, op. cit., n. 163 ad art. 82 LP).

bb) En vertu de l'art. 270 al. 2 CO, 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 (ALFOCL; BLV 221.315.1), entré en vigueur le 1^{er} avril 2014, le Conseil d'Etat a rendu obligatoire cette formule. Selon la jurisprudence, lorsque le bailleur ne fait pas usage, lors de la conclusion du bail, de la formule officielle prescrite par l'art. 270 CO, sa non utilisation entraîne la nullité partielle du contrat de bail, sous l'angle de la fixation du montant du loyer, ce qui doit être constaté d'office (ATF 140 III 583 consid. 3.2.1 et 3.2.2 et références ; ATF 124 III 62 consid. 2a, rés. in JT 1998 I 612; ATF 120 II 341 consid. 5d, rés. in JdT 1995 I 382). Il appartient alors au juge du fond de déterminer le loyer initial en se fondant sur toutes les circonstances du cas, notamment sur le rendement admissible (art. 269 CO), les loyers pratiqués dans le quartier (art. 269a CO), et le loyer payé par le précédent locataire (ATF 124 III 62 précité consid. 2b, rés. in JT 1998 I 612 ; TF 4A_198/2014 du 17 juillet 2014 consid. 4.1 ; TF 4A_129/2008 du 10 juin 2008 consid. 2.3 ; Lachat/Stastny, in Lachat/Grobet Thorens/Rubli/Stastny, Le bail à loyer, éd. 2019, pp. 496-497 ; Fetter, La contestation du loyer initial, étude de l'article 270 CO, thèse Berne 2005, pp. 250 ss). En revanche, il n'entre pas dans les compétences du juge de la mainlevée de procéder à une telle appréciation. Ainsi, selon une jurisprudence maintenant bien établie, approuvée par la doctrine, la cour de céans a considéré que le contrat de bail ne valait pas à lui seul titre de mainlevée, lorsque l'usage de la formule officielle était nécessaire (Veuillet, op. cit., n. 162 ad art. 82 LP ; Hack, Formalisme et durée : quelques développements récents du droit du bail, in JdT 2007 II 4 ss, spéc. p. 5; CPF 20 juin 2019/130 ; CPF 8 mai 2017/95 ; CPF, 2 avril 2014/125 ; CPF 27 septembre 2011/404 ; CPF 5 février 2009/32; CPF 18 septembre 2008/440).

b) Le recourant fait valoir qu'il a omis de produire la formule officielle requise par l'art. 270 al. 2 CO en première instance, que le contrat de bail produit la mentionne à son chiffre 6.2 et qu'il l'a produite avec le recours.

Comme on l'a vu au considérant Ib ci-dessus, la pièce 3 consistant dans la formule officielle en cause est irrecevable car nouvelle.

Le recourant ne peut ainsi remédier à son erreur dans le cadre de la présente procédure de mainlevée et la seule mention de cette formule dans le contrat ne suffit pas à pallier l'absence de production de celle-ci en première instance.

Le recours doit être rejeté sur ce point.

III. Le recourant conclut au renvoi de la cause au premier juge pour qu'il cite valablement les parties à une nouvelle audience puis rende une nouvelle décision. Il ne développe toutefois aucune argumentation à l'appui de ce moyen et il ne ressort pas du dossier de la cause que la notification des citations à comparaître aurait été viciée.

IV. En conclusion, le recours, manifestement mal fondé, doit être rejeté et le prononcé confirmé.

Vu le rejet du recours, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 360 fr., doivent être mis à la charge du recourant (art. 106 al. 1 CPC).

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 360 fr. (trois cent soixante francs), sont mis à la charge du recourant Z._____.

IV. 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. Z._____,
- Mme K._____.

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 4'050 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 Riviera-Pays-d'Enhaut.

Le greffier :