

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 14 février 2020

Composition : M. MAILLARD, président
 M. Hack et Mme Byrde, juges
Greffier : Mme Umulisa Musaby

Art. 14 al. 2bis CO ; 82 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 **X._____SA**, à Nyon, contre le prononcé rendu le 27 août 2019, à la suite de l'audience du 8 août 2019, par la Juge de paix du district de Morges, dans la cause opposant la recourante à **A.K._____**, à Montherod.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. Le 29 avril 2019, à la réquisition de X. _____ SA, l'Office des poursuites du district de Morges a notifié à A.K. _____, par l'intermédiaire de son époux B.K. _____, dans la poursuite n° 9'145'764, un commandement de payer les montants de 1) 7'350 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 28 février 2019, et de 2) 200 fr., sans intérêt, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation :

« 1) Garantie de loyer N° 2015.04.2064, X. _____ SA se retourne contre le locataire après avoir payé le bailleur conformément à l'art. 507 du CO.
POURSUITE CONJOINTE ET SOLIDAIRE AVEC M. B.K. _____, même adresse.

2) Frais complémentaires (art. 106 CO) ».

La poursuivie a formé opposition totale.

2. a) Par requête du 6 juin 2019, la poursuivante a requis du Juge de paix du district de Morges qu'il prononce la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence des montants en capital et intérêts susmentionnés. A l'appui de sa requête, elle a produit un bordereau de pièces, dont une copie du commandement de payer susmentionné et des pièces suivantes :

- un contrat de bail à loyer conclu le 21 avril 2015 entre B.K. _____ et A.K. _____, en qualité de locataires, et [...], en qualité de bailleur, représenté par l'agence [...] (ci-après : la régie) portant sur un appartement de quatre pièces et demie au premier étage de l'immeuble sis [...] au Mont-sur-Rolle. Ce contrat prévoit que le montant de la garantie de loyer s'élève à 7'350 fr. ;

- une demande signée le 30 avril 2015 par les locataires sur un formulaire pré-imprimé établi par la poursuivante, par laquelle les locataires ont demandé une caution à hauteur de 7'350 fr. pour le logement précité. Il était prévu que seul le certificat de garantie de loyer signé par la poursuivante ferait office de cautionnement ;

- un « certificat de cautionnement pour bail à usage d'habitation » (police n° 2015.04.02064) signé le 30 avril 2015 par la poursuivante concernant une garantie de loyer de 7'350 fr. pour les locataires et l'objet précités. Ce document stipule que le contrat durera du 1^{er} mai 2015 au 31 décembre 2015 et qu'il se renouvellera tacitement et que « le(s) titulaire(s) de la garantie et le bailleur déclarent connaître, comprendre et accepter les Conditions Générales d'Assurance (CGA) de X. _____ SA qui figurent en annexe du présent certificat ». Au verso, il prévoit un formulaire intitulé « Partie réservée à la libération de la caution (cocher la case qui convient) », avec trois possibilités, dont la dernière stipule « Le locataire et le bailleur/la régie demandent à X. _____ SA de verser au bailleur/la régie la somme de CHF _____ ». Au dessous de cette clause figure la mention suivante : « Par la présente, le locataire reconnaît être débiteur envers X. _____ SA de la somme indiquée ci-dessus au sens de l'article 82 LP » et que « Le contrat de cautionnement s'éteint le jour où ledit paiement aura été effectué, le droit de recours de X. _____ SA restant réservé selon l'article 6 des CGA ». Ce document n'est pas complété ni signé par la poursuivie ;

- les « Conditions générales pour la garantie de loyer d'un bail à usage d'habitation », édition 2012/1 (ci-après : CGA 2012), dont le chiffre 6.1 a la teneur suivante :

«(...) X. _____ SA s'engage à payer au Bailleur le montant dû par le Locataire, dans les limites du montant garanti dans le Certificat, sur présentation du certificat de cautionnement original, et des factures justifiant la libération de la garantie, lorsque l'une des conditions suivantes est réalisée :

- a. Sur le Certificat original, accord écrit, signé et daté du Bailleur et du Locataire (double signature), précisant la date de fin du bail et le montant dû par le locataire ;
- b. Présentation et remise d'un jugement définitif et exécutoire en original prononçant une condamnation pécuniaire contre le Locataire » ;

- les CGA, édition 2017/2 ;

- la version imprimée d'un « état des lieux de sortie » signé le 15 janvier 2019 par un représentant du bailleur et B.K. _____, sur l'écran d'une tablette électronique, indiquant à la page 6, sous la rubrique

« travaux », que le montant estimatif à la charge du locataire sortant s'élève à 16'080 fr. (d'arriérés de loyers) et le montant total des travaux à 16'920 francs. A la page 7, la rubrique « sortie », a la teneur suivante :

Le locataire sortant reconnaît être responsable des dégâts susmentionnés et autorise la régie à faire exécuter les réparations nécessaires et s'engage à lui rembourser les factures y relatives (vaut reconnaissance de dettes selon l'art. 82 LP).			
Il autorise la gérance à prélever le montant suivant (Frs) sur sa garantie bancaire à titre de forfait sur les frais.		7350	
Il s'engage à verser le montant des réparations sur simple réquisition, sans devis préalable.		Oui	
Etat des lieux de sortie dressé contradictoirement à		Mont-sur-Rolle	
Le		15.01.2019	
Pour le bailleur	(signature)	Le locataire	(signature)

Commentaires

DOSSIER CONTENTIEUX - Les locataires sont redevables de plusieurs arriérés de loyers pour l'appartement et le garage, soit d'un montant de CHF 16'080.00. Les locataires restent responsables de leur obligation contractuelle envers le bailleur jusqu'au 30 avril 2019. A ce jour, aucun candidat n'a été présenté au bailleur afin de relouer les objets (selon leur demande de résiliation anticipée).

- un courrier du 18 janvier 2019 que la régie a adressé à la poursuivante, déclarant que, conformément à l'état des lieux de sortie, transmis en annexe, le locataire l'avait autorisée à prélever la somme de 7'350 fr. auprès de la société poursuivante ;

- un courrier du 22 janvier 2019 que la poursuivante a envoyé à la poursuivie pour l'informer qu'elle avait libéré la garantie de loyer en faveur du bailleur et qu'elle était devenue la créancière des locataires ;
- un courrier du 22 février 2019 que la poursuivante a adressé à la régie, l'informant qu'elle avait versé, en qualité de caution, le montant de 7'350 fr. sur le compte indiqué par la régie ;
- un courrier du 8 mars 2019, que la poursuivante a envoyé à la poursuivie, en déclarant ce qui suit :

« Selon nos conditions générales et l'article 257e Al. 3 du Code des obligations, nous avons reçu une pièce justificative datée du 15 janvier 2019, nous obligeant à libérer un montant de la garantie de loyer susmentionnée en faveur du bailleur.

Par ce versement, nous nous substituons au bailleur et demeurons votre créancier pour le solde à ce jour de **CHF 7'370.00** conformément à l'article 507 du Code des obligations, incluant CHF 20.00 de frais de rappel. Nous vous demandons donc de bien vouloir nous rembourser cette somme **dans les 10 jours** (...).

A défaut de paiement dans le délai fixé, nous serons contraints de procéder au recouvrement de ce montant par la voie judiciaire. Lors de la procédure, des intérêts de retard ainsi que CHF 200.00 de frais complémentaires vous seront également réclamés conformément à l'article 106 du Code des Obligations.

(...) ».

b) Le 8 août 2019, la juge de paix a tenu une audience par défaut de la partie poursuivante. A cette occasion, B.K._____, au bénéfice d'une procuration l'autorisant à représenter son épouse, a produit deux pièces :

- un courrier du 28 janvier 2019 que B.K._____ a adressé à la poursuivante, lui signifiant qu'il n'avait jamais donné son accord au bailleur pour la libération de la garantie de loyer ;
- un courrier du 5 février 2019 que B.K._____ a envoyé à la poursuivante, dont la teneur est la suivante :

« Je maintiens mon désaccord complet concernant la libération de ma garantie de loyer et je vous demande de ne pas payer le bailleur.

En effet pendant l'état des lieux il n'a pas été question d'utiliser la garantie de loyer pour un remboursement de loyer.

L'état des lieux étant fait sur une tablette électronique rend la lecture difficile et surtout ma signature litigieuse.

(...). » ;

- une copie d'une demande que A.K. _____ et B.K. _____, agissant contre leur bailleur, ont adressée au Tribunal des baux. Les locataires ont contesté le loyer initial, ont allégué qu'ils n'étaient débiteurs d'aucun montant en faveur du bailleur et ont réclamé la restitution de la somme de 42'000 fr. à titre du trop-perçu. Ils ont aussi allégué que la garantie de loyer avait été libérée en faveur du bailleur, probablement sur la base de l'état des lieux électronique dont la validité formelle était contestée, et ont conclu que le bailleur soit tenu de leur rembourser le montant perçu en trop à titre de garantie de loyer.

3. Par prononcé du 27 août 2019, dont les considérants écrits ont été adressés aux parties le 26 novembre 2019 et notifiés à la poursuivante le lendemain, la juge de paix a rejeté la requête de mainlevée (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 de celle-ci (III) et n'a pas alloué de dépens (IV).

Le premier juge a considéré que les pièces produites ne rendaient pas vraisemblable que la poursuivante était au bénéfice d'une reconnaissance de dette. Il a retenu que la signature qui avait été prétendument apposée électroniquement par le conjoint et codébiteur solidaire de la poursuivie sur l'état des lieux de sortie ne respectait pas la forme électronique qualifiée, seule assimilée à la signature manuscrite (art. 14 al. 2bis CO), et que le locataire ne reconnaissait pas avoir signé une reconnaissance de dette portant sur un montant quelconque. Pour ces motifs, l'état des lieux de sortie ne suffisait pas pour prononcer la mainlevée provisoire. Il a ajouté que les conditions posées par les CGA 2012 (art. 6.1), soit un accord écrit signé par le bailleur et le locataire,

sous la forme d'un certificat de cautionnement original précisant la date de fin du bail et le montant dû par le locataire, qui auraient permis à la poursuivante de verser le montant de la garantie de loyer au bailleur, n'étaient pas remplies en l'occurrence. Enfin, la poursuivante n'avait pas rendu vraisemblable que les CGA 2017, qui ne prévoieraient plus ces dispositions, aient été transmises à la poursuivie, de sorte que les CGA 2012 restaient les seules applicables à celle-ci.

4. Par acte du 9 décembre 2019, X. _____ SA a recouru contre ce prononcé, concluant, avec suite de frais, implicitement à sa réforme en ce sens que « la mainlevée provisoire voire définitive » de l'opposition de la poursuivie est prononcée.

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

En droit :

I. Le recours a été déposé dans les formes requises, par acte écrit et motivé, et en temps utile, dans le délai de dix jours suivant la notification de la décision motivée (art. 321 al. 1 et 2 CPC [Code de procédure civile ; RS 272]). Il est ainsi recevable.

Les pièces produites à l'appui du recours sont recevables, dès lors qu'elles ne sont pas nouvelles (art. 326 al. 1 CPC).

II. a) La recourante fait d'abord valoir que B.K. _____, agissant devant le premier juge pour lui-même et pour l'intimée, a eu une position paradoxale, car il a reconnu avoir signé un état des lieux de sortie mentionnant que tout était en ordre, mais pas une reconnaissance de dette portant sur des loyers arriérés. Or, poursuit la recourante, ces deux points figurent sur la même page de la page électronique.

b) aa) En vertu de l'art. 82 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 (al. 1) ; le juge la prononce si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (al. 2).

La procédure de mainlevée provisoire, ou définitive, 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). Il 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 et les références).

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). Une reconnaissance de dette peut résulter d'un ensemble de pièces dans la mesure où il en ressort les éléments nécessaires ; cela signifie que le document signé doit clairement faire référence ou renvoyer aux données qui mentionnent le montant de la dette ou permettent de la chiffrer (ATF 139 III 297 consid. 2.3.1 ; ATF 132 III 489 consid. 4.1). Le document signé qui ne précise pas la somme reconnue vaut ainsi reconnaissance de dette lorsqu'il se réfère à une pièce (non signée) qui comporte pareille indication (ATF 136 III 627 consid. 3.3). Il doit en outre exister un lien manifeste et non équivoque entre la reconnaissance de dette et les autres pièces et le montant doit pouvoir

être calculé facilement sur la base de ces pièces (TF 5A_867/2012 du 7 mars 2013 consid. 4, SJ 2014 I 9).

bb) Si la reconnaissance de dette n'est pas un titre public, elle doit alors comporter la signature du débiteur ou de son représentant. C'est le Code des obligations, en particulier les art. 13 à 15 CO, qui pose les exigences quant à la forme de la signature (art. 82 LP ; Veuillet, in Abbet/Veuillet [éd.], La mainlevée de l'opposition, n. 14 ad art. 82 LP ; Vock/Aeppli-Wirz, in Kren Kostkiewicz/Vock [éd.], Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, SchKG, 2017, n. 11 ad art. 82 LP ; Staehelin, in Staehelin/Bauer/Staehelin [éd.], Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs I [ci-après : Basler Kommentar], 2^{ème} éd., n. 12-13 ad art. 82 LP). Aux termes de l'art. 14 al. 1 CO, la signature est apposée à la main par celui qui s'oblige. La signature électronique qualifiée basée sur un certificat qualifié émanant d'un fournisseur de services reconnu au sens de la loi fédérale du 19 décembre 2003 sur les services de certification dans le domaine de la signature électronique (RS 943.03) est assimilée à la signature manuscrite (art. 14 al. 2bis CO, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2005). Dans son message, le Conseil fédéral indique que les reconnaissances de dette auxquelles une signature électronique qualifiée est apposée pourront aussi être utilisées comme titre fondant la mainlevée provisoire, à la condition que le juge dispose de l'infrastructure nécessaire à la vérification du document (FF [Feuille fédérale] 2001, 5423, spéc. p. 5432 ; Veuillet, op. cit., n. 17 ad art. 82 LP). La signature électronique qualifiée permet de déterminer l'origine d'un document électronique (authenticité) et de vérifier que le document n'a pas été modifié (intégrité) (FF 2001, pp. 5428-5429), le législateur étant parti de l'idée que la fiabilité d'un support électronique est moins grande que celle d'un support papier s'agissant du problème de la contrefaçon ou de l'altération (cf. Muster, Développements récents en matière de mainlevée de l'opposition, BISchK 2008, p. 4 ss, spéc. 7-8). Certains auteurs soutiennent qu'à défaut d'infrastructure nécessaire à la vérification du document, le juge devra admettre les moyens de preuve immédiatement disponibles, notamment

l'interrogatoire ou la déposition du poursuivi (Veillet, op. cit., n. 17 ad art. 82 LP ; Muster, op. cit., p. 8).

cc) Le contrat de cautionnement vaut reconnaissance de dette dans les poursuites de la caution qui a payé et qui exerce son recours contre le débiteur principal (art. 507 CO; Veillet, op. cit., n. 197 ad art. 82 LP et les références citées), à la condition que le paiement soit établi et que la dette principale soit reconnue tant dans son principe que dans son montant (JdT 1969 II 29).

c) En l'espèce, le raisonnement du premier juge doit être suivi. Il est admis que la signature figurant sur la version imprimée de l'état des lieux de sortie est une signature électronique et que la poursuivante n'a pas produit de certificat qualifié permettant de l'assimiler à la signature manuscrite. En outre, si le locataire solidaire de la poursuivie a admis avoir signé une version électronique de l'état des lieux, aucune mesure d'instruction n'a permis de rendre vraisemblable qu'il a reconnu la dette figurant dans ce document. En effet, selon les déclarations retenues par le premier juge, il a allégué avoir signé un état des lieux mentionnant que tout était en ordre et ne comportant pas de reconnaissance de responsabilité quant à un quelconque montant. Dans ses courriers des 28 janvier et 5 février 2019, il a déclaré qu'il n'a jamais été question de libérer la garantie de loyer, en particulier pour un remboursement des loyers impayés. Dans leur demande adressée au Tribunal des baux, la poursuivie et son époux ont réitéré qu'ils ne devaient aucun montant au bailleur. La poursuivie, agissant parfois par l'intermédiaire de son époux, a ainsi contesté l'existence de prétentions du bailleur et la volonté de les payer au moyen de la libération de la garantie de loyer. A défaut de signature électronique qualifiée attestant l'intégrité de l'état des lieux ou d'aveu de la poursuivie, la volonté de celle-ci de payer le montant de 7'350 fr. en poursuite n'est pas rendue vraisemblable. Il importe peu dès lors de savoir sur quelle page figurait la signature du locataire solidaire. Il en résulte que le seul document dont se prévaut la poursuivante (l'état des lieux) n'est pas une reconnaissance de dette valable. Il en va de

même du contrat de cautionnement, dès lors que la poursuivie n'a pas reconnu la dette principale.

La recourante n'est dès lors pas au bénéfice d'une reconnaissance de dette pour le montant de 7'350 francs. Tel est également le cas s'agissant des frais complémentaires, réclamés par 200 francs.

IV. Dans un deuxième moyen, la recourante critique la motivation du premier juge selon laquelle, d'une part, les conditions prévues par l'art. 6.1 CGA/2012 permettant à X. _____ SA de payer au bailleur n'étaient pas remplies en l'espèce et, d'autre part, la poursuivante n'avait pas rendu vraisemblable que les CGA 2017 avaient été transmises à la poursuivie. Elle invoque que ses CGA 2017 figurent sur Internet, qu'aucune assurance ne ferait signer aux assurés les modifications de ses CGA ni ne leur envoie celles-ci en recommandé.

La question de savoir à quelles conditions la caution (la poursuivante), eu égard à ses conditions générales ou aux art. 507 ss CO, était autorisée à payer le bailleur peut rester ouverte, dès lors que la réponse à cette question ne changerait rien au sort du présent recours.

En effet, à défaut de reconnaissance de dette, c'est à juste titre que le premier juge a intégralement rejeté la requête de mainlevée provisoire.

V. Vu ce qui précède, le recours, manifestement mal fondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 322 CPC, et le prononcé attaqué confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 270 fr. (art. 61 OELP [Ordonnance sur les émoluments perçus en application de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et faillite ; RS 281.35]), sont mis à la charge de la recourante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Le montant perçu en trop sur l'avance de frais de 405 fr. sera restitué par 135 francs.

Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à procéder.

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 270 fr. (deux cent septante francs), sont mis à la charge de la recourante.

Le solde de l'avance de frais effectuée par la recourante X. _____ SA lui est restitué à concurrence de 135 fr. (cent trente-cinq francs) par la caisse du Tribunal cantonal.

- IV.** Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance.

- V.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière:

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié, par l'envoi de photocopies, à :

- X. _____ SA
- Me Carole Wahlen, avocate (pour A.K. _____)

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 7'550 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 Morges.

La greffière :