

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 2 décembre 2020

Composition : M. MAILLARD, président
Mmes Byrde et Cherpillod, juges
Greffier : Mme Debétaz Ponnaz

* * * * *

Art. 80 al. 2 ch. 1 et 81 al. 1 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 la **FONDATION X.**_____, à [...], contre le prononcé rendu le 14 mai 2020 par la Juge de paix du district de Lavaux-Oron, dans la poursuite n° 9'293'927 de l'Office des poursuites du même district exercée contre la recourante à l'instance de **B.H.**_____, et **C.H.**_____, à [...].

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) Le 3 septembre 2019, à la réquisition de B.H.____ et C.H.____, l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron a notifié à la Fondation X._____, dans la poursuite n° 9'293'927, un commandement de payer les montants de (1) 11'375 fr. 30 plus intérêt à 6% l'an dès le 1^{er} août 2018, (2) 103 fr. 30 plus intérêt à 6% l'an dès le 1^{er} août 2018 et (3) 510 fr. sans intérêt, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation :

- « (1) Jugement exécutoire du Tribunal des Baux du 05.07.2013 CHF 20,000.00 dont acompte reçu de CHF 8'624.70
(2) Frais de poursuite engagée le 02.08.2018
(3) Divers frais et dépens liés aux procédures abusives intentées ».

La poursuivie a formé opposition totale.

b) Le 18 novembre 2019, les poursuivants ont saisi la Juge de paix du district de Lavaux-Oron d'une requête de mainlevée définitive de l'opposition à la poursuite précitée, portant sur tous les montants réclamés en capital et intérêt, auxquels s'ajoutaient des intérêts moratoires à 6% dès le 21 août 2019 sur le montant de 510 fr., les frais du commandement de payer de 103 fr. 30 et un autre montant de 182 fr. 55 à titre de « frais du commandement de payer ». Outre une copie du commandement de payer précité, ils ont produit le procès-verbal d'une audience du Tribunal des baux du 5 juin 2013 dans la cause les opposant, en qualité de locataires et demandeurs, à la poursuivie, en qualité de propriétaire et défenderesse. Selon cet acte, la conciliation tentée au cours de l'audience a abouti à une transaction, valant jugement entré en force exécutoire, qui prévoyait notamment la conclusion entre les parties d'un nouveau bail d'une durée de cinq ans, du 1^{er} novembre 2013 au 31 octobre 2018, portant sur un appartement sis [...] à [...]. Le chiffre IV de la transaction a la teneur suivante :

« Si les demandeurs quittent l'appartement sis [...] avant le 1^{er} novembre 2018, la défenderesse Fondation X. _____ versera aux demandeurs C.H. _____ et B.H. _____ la somme de 20'000 fr. (vingt mille francs) à titre d'indemnité pour les travaux effectués par les demandeurs, dans les trente jours dès restitution des locaux. A partir du 1^{er} novembre 2018, cette somme sera réduite d'un cinquième par année au prorata temporis en fonction de la date de restitution des locaux. »

Par courrier du 27 janvier 2020, la juge de paix a notifié la requête à la poursuivie, lui a fixé un délai de détermination au 26 février 2020 et a avisé les parties qu'il serait statué sans audience, sur la base du dossier.

c) Le 29 avril 2020, après avoir requis et obtenu deux prolongations du délai pour se déterminer, la poursuivie, sous la plume de son conseil, a produit une brève réponse, concluant au rejet de la requête, avec suite de frais et dépens. Elle invoquait l'absence de titre de mainlevée d'opposition pour le montant de 510 fr., l'absence de fondement de l'intérêt moratoire réclamé au taux de 6% et l'insuffisance du titre invoqué pour obtenir la mainlevée à concurrence du montant de 11'375 fr. 30. Elle annonçait le développement de ses moyens dans le cadre d'une audience, dont elle demandait la fixation.

2. Le 14 mai 2020, la Juge de paix du district de Lavaux-Oron a rendu sa décision. Elle a prononcé la mainlevée définitive de l'opposition à concurrence de 11'375 fr. 30, plus intérêts au taux de 5% l'an dès le 30 novembre 2018 (I), a arrêté à 360 fr. les frais judiciaires de première instance, compensés avec l'avance de frais de la partie poursuivante (II), a mis les frais à la charge de la partie poursuivie (III) et a dit qu'en conséquence, celle-ci rembourserait à la partie poursuivante son avance de frais à concurrence de 360 fr., sans allocation de dépens pour le surplus (IV).

La poursuivie a demandé la motivation de ce prononcé, par lettre du 15 mai 2020.

Les motifs de la décision ont été adressés aux parties le 6 août 2020 et notifiés à la poursuivie le 14 août 2020. En bref, la première juge a considéré que la réalisation de la condition au paiement d'une indemnité de 20'000 fr. par la poursuivie aux poursuivants prévue dans la transaction du 5 juin 2013, à savoir le départ des poursuivants de l'appartement avant le 1^{er} novembre 2018, n'était pas contestée par la poursuivie, qui avait déjà versé une partie de la somme due, et que la transaction valait titre de mainlevée pour le solde de 11'375 fr. 30, plus intérêt moratoire au taux légal de 5% dès le 30 novembre 2018.

3. La poursuivie a recouru par acte du 24 août 2020, concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à la réforme du prononcé en ce sens que la requête de mainlevée est rejetée, subsidiairement à l'annulation du prononcé et au renvoi de la cause en première instance pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Les intimés se sont déterminés par lettre du 17 octobre 2020, dans le délai qui leur avait été imparti pour ce faire par avis du greffe de la cour de céans du 7 octobre 2020. Ils ont conclu au rejet du recours, avec frais et dépens.

En droit :

I. Déposé dans les formes requises et en temps utile (art. 321 al. 1 et 2 CPC [Code de procédure civile; RS 272]), le recours est recevable.

La réponse des intimés l'est également (art. 322 al. 2 CPC).

II. La recourante reproche à l'autorité précédente d'avoir prononcé la mainlevée définitive de son opposition.

a) aa) Le créancier qui est au bénéfice d'un jugement exécutoire peut requérir du juge la mainlevée définitive de l'opposition (art. 80 al. 1 LP [loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite; RS 281.1]). Sont assimilées à des jugements les transactions ou reconnaissances passées en justice (art. 80 al. 2 ch. 1 LP ; ATF 143 III 564 consid. 4.2.1).

bb) Lorsque le jugement prévoit une condition suspensive, il incombe au créancier de prouver par titre immédiatement disponible sa réalisation, à moins que celle-ci ne soit reconnue sans réserve par le débiteur ou qu'elle ne soit notoire (ATF 143 III 564 consid. 4.2.2 ; ATF 141 III 489 consid. 9.2 ; TF 5A_444/2020 du 28 août 2020 consid. 6.2.2 ; Staehelin, in Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, vol. I, 2^e éd. 2010, n° 44 ad art. 80 LP). Vu son assimilation au jugement, les mêmes principes valent pour la transaction judiciaire (ATF 143 III 564 consid. 4.2.2 ; Staehelin, *op. et loc. cit.* ; Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, vol. I, 1999, nos 34 s. ad art. 81 LP).

b) En l'espèce, à l'appui de leur requête de mainlevée de l'opposition portant sur le montant de 11'375 fr. 30, les intimés ont produit le procès-verbal de l'audience du Tribunal des baux du 5 juin 2013, comprenant la transaction passée entre les parties, dont le chiffre IV a été reproduit dans l'exposé des faits (voir supra ch. 1).

La recourante fait valoir que l'obligation de verser le montant convenu était subordonnée à la réalisation d'une condition suspensive dont la preuve par titre incombait aux poursuivants ; selon elle, c'est à tort que le premier juge a considéré « que la réalisation de dite condition n'était pas contestée et que partant il avait lieu d'admettre, a contrario, qu'elle était réalisée ». Elle soutient avoir expressément soulevé dans ses

déterminations du 29 avril 2020 que la transaction produite ne suffisait pas, à elle seule, pour accorder la mainlevée.

aa) La recourante s'est vu notifier pour détermination la très simple et courte demande de mainlevée des intimés le 27 janvier 2020. Elle était assistée pour ce faire d'un avocat - d'ailleurs le même que celui présent à ses côtés lors de l'audience du 5 juin 2013 - dès le 26 février 2020. Elle n'a déposé des déterminations, toujours assistée de son avocat, que le 29 avril 2020, après deux prolongations du délai pour ce faire. Sur la question du montant de 11'375 fr. 30 « réclamé au titre du jugement du Tribunal des baux du 5 juillet 2013 », son conseil a seulement écrit que « l'intimée soutient que les requérants à la mainlevée définitive ne se prévalent pas d'un titre suffisant en soi pour l'obtenir ».

La condition suspensive prévue par la transaction judiciaire était évidente. La preuve de sa réalisation ou non-réalisation également. La recourante aurait pu elle-même démontrer sans difficulté que les intimés locataires n'étaient pas partis au 1^{er} novembre 2018. Elle pouvait en tout cas contester clairement la réalisation de cette condition, ce qu'elle n'a pas fait, bien qu'assistée d'un conseil, optant au contraire pour une formulation plus que vague.

bb) Il n'en reste pas moins que, selon la jurisprudence, il incombe au créancier de prouver par titre immédiatement disponible la réalisation de la condition, à moins que celle-ci ne soit reconnue sans réserve par le débiteur ou qu'elle ne soit notoire. Or, en l'espèce, on ne saurait retenir que la recourante aurait reconnu sans réserve la réalisation de la condition, soit le départ des intimés avant le 1^{er} novembre 2018.

Les intimés n'ont toutefois amené aucun élément à cet égard à l'appui de leur requête de mainlevée. Ils se contentent ainsi d'affirmer, sans le début d'une preuve, avoir libéré l'appartement avant le 1^{er} novembre 2018 et avoir « procédé à un état des lieux exigé par la recourante ». Ils en concluent que la réalisation de la condition aurait été « notoire et reconnue sans réserve par la recourante à ce moment ».

Tel n'est toutefois pas le cas ; à tout le moins, ce n'est pas établi.

A cela s'ajoute que les intimés avaient auparavant déjà poursuivi la recourante pour le même objet, en août 2018. L'opposition de la recourante avait été définitivement levée par la juge de paix, dont le prononcé avait toutefois été réformé par la cour de céans pour défaut d'identité entre créancier et poursuivant, la poursuite ayant alors été introduite à l'instance d'une société [...] SA (CPF 13 juin 2019/118). A noter que l'arrêt précité ne permet pas de savoir si les intimés avaient quitté l'appartement et, s'ils l'avaient fait, à quelle date.

cc) Dès lors et au vu de la jurisprudence, il convient de constater que la réalisation de la condition du paiement n'a pas été prouvée par les poursuivants, alors qu'elle n'était ni reconnue sans réserve par la poursuivie, ni notoire, de sorte que la mainlevée aurait dû être refusée. On pouvait en effet attendre des intimés, qui poursuivent la recourante pour la deuxième fois, qu'ils procèdent correctement et n'omettent aucun moyen.

Il convient donc de réformer la décision en ce sens que la requête de mainlevée est rejetée et l'opposition à la poursuite en cause maintenue.

III. Les frais judiciaires des première et deuxième instances, arrêtés respectivement à 360 fr. et à 540 fr. (art. 48 et 61 al. 1 OELP [ordonnance sur les émoluments perçus en application de la LP; RS 281.35]), doivent être mis à la charge des poursuivants et intimés solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC). Ceux-ci doivent rembourser à la recourante son avance de frais de deuxième instance à concurrence de 540 fr. (art. 111 al. 2 CPC).

De même, les dépens des deux instances alloués à la poursuivie et recourante, arrêtés respectivement à 1'000 fr. (art. 6 TDC [tarif des dépens en matière civile; BLV 270.11.6]) et à 600 fr. (art. 8 TDC), doivent être mis à la charge des poursuivants et intimés solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 et 111 al. 2 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 admis.

- II. Le prononcé est réformé en ce sens que l'opposition formée par la Fondation X._____ au commandement de payer n° 9'293'927 de l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron, notifié à la réquisition de B.H._____ et C.H._____, est maintenue.

Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 360 fr. (trois cent soixante francs), sont mis à la charge des poursuivants, solidairement entre eux.

Les poursuivants B.H._____ et C.H._____, solidairement entre eux, doivent verser à la poursuivie Fondation X._____ la somme de 1'000 fr. (mille francs) à titre de dépens de première instance.

- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 540 fr. (cinq cent quarante francs), sont mis à la charge des intimés solidairement entre eux.

IV. Les intimés B.H._____ et C.H._____, solidairement entre eux, doivent verser à la recourante Fondation X._____ la somme de 1'140 fr. (mille cent quarante francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais 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 :

- Me Raphaël Brochellaz, avocat (pour la Fondation X._____),
- M. B.H._____ et Mme C.H._____.

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 11'375 fr. 30.

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 Lavaux-Oron.

La greffière :