

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 3 avril 2024

Composition : M. HACK, président
Mmes Byrde et Cherpillod, juges
Greffier : M. Elsig

Art. 68, 82 al. 1 LP ; 253 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 **K.**_____, à [...], contre le prononcé rendu le 13 juillet 2023 par la Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud dans la cause opposant la recourante à **E.**_____, à [...].

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. Le 17 février 2023, à la réquisition de K._____, l'Office des poursuites du district du Jura-Nord vaudois a notifié à E._____, dans la poursuite n° 10'698'189, un commandement de payer la somme de 5'580 fr. avec intérêt à 4 % l'an dès le 1^{er} mars 2023, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation : « *Loyers impayés d'octobre 2022 à janvier 2023 : Appartement, Garage, Place de parc, Garage (période du 1.05.2021 au 1.03.2022)* ».

Le poursuivi a formé opposition totale.

2. a) Par acte du 20 mars 2023, la poursuivante a requis du Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud qu'il prononce, avec suite de frais et dépens, la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 3'420 fr. avec intérêt à 4 % dès le 1^{er} mars 2023. A l'appui de sa requête, elle a produit, outre le commandement de payer susmentionné, les pièces suivantes :

- une copie d'une convention passée entre les parties à l'audience du 9 décembre 2022 du Tribunal des baux, qui en a pris acte, prévoyant notamment à son chiffre III ce qui suit :

« E._____ s'engage en outre, dans le même délai susmentionné [réd. : 31 janvier 2023], à s'acquitter de l'ensemble des loyers/indemnités d'occupation illicites jusqu'à la restitution effective des objets susmentionnés, étant précisé que les montants dus à ce jour (y compris les loyers de décembre 2022) sont les suivants (sous réserve d'un paiement qui serait intervenu le 8 décembre 2022) :
Pour l'appartement, 2'550 francs brut ;
Pour la place de parc : 150 francs ;
Pour le garage 450 francs. » ;

- un décompte établi le 14 mars 2023 pour le garage loué par le poursuivi durant la période courant du 1^{er} janvier 2021 au 14 mars 2023, faisant ressortir des impayés de 360 fr. pour les mois de février à avril 2021 ;
- un décompte établi le 14 mars 2023 pour la place de parc louée par le poursuivi durant la période courant du 1^{er} janvier 2022 au 14 mars 2023, faisant ressortir des impayés de 550 fr. pour les mois de janvier à septembre 2022 ainsi que pour le mois de novembre 2022 ;
- un décompte établi le 14 mars 2023 pour l'appartement loué par le poursuivi durant la période courant du 1^{er} janvier 2022 au 14 mars 2023, faisant ressortir des impayés de 9'680 fr. pour les mois de janvier à septembre 2022 ainsi que pour le mois de novembre 2022 ;
- un décompte établi le 14 mars 2023 pour le garage loué par le poursuivi durant la période courant du 1^{er} janvier 2022 au 14 mars 2023, faisant ressortir des impayés de 1'650 fr. pour les mois de janvier à septembre 2022 ainsi que pour le mois de novembre 2022.

b) Par courrier recommandé du 27 mars 2023, la juge de paix a notifié la requête au poursuivi et lui a imparti un délai échéant le 3 mai 2023 pour se déterminer.

Le poursuivi n'a pas procédé.

3. Par prononcé non motivé du 13 juillet 2023, notifié à la poursuivante le lendemain, la Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud a rejeté la requête de mainlevée (I), a arrêté les frais judiciaires à 150 fr. (II), les a mis à la charge de la poursuivante (III) et n'a pas alloué de dépens (IV).

Le 17 juillet 2023, la poursuivante a demandé la motivation du prononcé.

Les motifs du prononcé ont été adressés aux parties le 12 septembre 2023 et notifiés à la poursuivante le lendemain. En substance, l'autorité précédente a constaté que, vu l'absence de correspondance entre le montant réclamé dans le commandement de payer et ceux résultant du chiffre III de la convention du 9 décembre 2022, il n'était pas possible d'établir un lien entre la créance mentionnée dans le commandement de payer et celle figurant dans le titre produit, ce qui entraînait le rejet de la requête.

4. Par acte du 20 septembre 2023, la poursuivante a recouru contre ce prononcé. Elle a produit huit pièces.

L'intimé n'a pas procédé dans le délai qui lui a été imparti.

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 décomptes des 20 mars et 20 septembre 2023 et le contrat de bail du 16 octobre 1999 produits avec le recours ne figurent pas au dossier de première instance. Ils sont en conséquence irrecevables, vu la prohibition des preuves nouvelles prévue à l'art. 326 al. 1 CPC. Au demeurant, comme on le verra, ces pièces sont sans influence sur le sort du recours. Les autres pièces ont déjà été produites en première instance. Elles sont donc recevables.

bb) La recourante expose dans son recours qu'elle a déposé une réquisition de poursuite pour des loyers impayés d'un montant total

de 5'580 fr., qu'entretemps l'intimé s'est acquitté d'un montant de 2'160 fr., ce qui explique pourquoi la requête de mainlevée ne porte plus que sur la somme de 3'420 fr., plus les frais de poursuite. Ce versement n'a pas été allégué dans la requête de mainlevée et ne figure pas dans l'état de fait du prononcé attaqué. Il s'agit donc d'un fait nouveau, irrecevable devant l'autorité de recours, vu la prohibition de l'art. 326 al. 1 CPC, qui porte également sur les faits.

II. La recourante expose que la convention du 9 décembre 2022 passée devant le tribunal des baux avait trait à la problématique de l'expulsion de l'intimé et n'a été produite que pour permettre d'établir la relation de bail entre les parties. Elle soutient qu'au vu des pièces produites un lien peut être constaté entre la somme figurant dans la réquisition de poursuite et le montant indiqué dans la requête de mainlevée et que la différence entre la convention du 9 décembre 2022 prévoyant un montant de 3'150 fr. et la réquisition de poursuite portant sur la somme de 5'580 fr. n'est pas déterminante.

a) Selon l'art. 82 al. 1 LP (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1), 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, en particulier, l'acte sous seing privé, signé par le poursuivi - ou son représentant (ATF 148 III 145 consid. 4.1.1) -, d'où ressort sa volonté de payer au poursuivant, sans réserve ni condition, une somme d'argent déterminée, ou aisément déterminable, et exigible (ATF 148 III 145 précité ; ATF 145 III 20 consid. 4.1.1; ATF 139 III 297 consid. 2.3.1). Il appartient au poursuivant de prouver l'exigibilité de la dette (ATF 145 III 20 consid. 4.3.2).

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. 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 ; CPF 27 juin 2019/132 consid. II a bb et les références citées). Le contrat de bail résilié ne vaut plus titre à la mainlevée provisoire pour les créances postérieures à l'expiration du contrat ; le locataire qui continue à occuper les locaux est certes débiteur d'une indemnité pour occupation illicite, mais celle-ci ne repose pas sur une reconnaissance de dette (Braconi, L'exécution forcée des créances pécuniaires et en prestation de sûreté en matière de bail, in Bohnet/Wessner (éd.), 16e séminaire sur le droit du bail, pp. 121-159, spéc. p. 132 ; Staehelin, in Staehelin/Bauer/Lorandi (éd.), Basler Kommentar SchKG I, 3e éd. 2021, n. 114 ss ad art. 82 SchKG [LP], spéc. n. 116 ; cf. aussi Veuillet/Abbet, in Abbet/Veuillet [éd.], La mainlevée de l'opposition, 2^e éd., 2022, n. 163 ad art. 82 LP ; CPF 12 novembre 2021/244 ; CPF 11 octobre 2019/206; CPF, 11 décembre 2018/292).

Lorsqu'il procède à l'interprétation du titre, le juge de la mainlevée provisoire ne peut prendre en compte que les éléments intrinsèques à ce titre, à l'exclusion des éléments extrinsèques qui échappent à son pouvoir d'examen (ATF 148 III 145 précité ; ATF 145 III 20 consid. 4.3.3). Si le sens ou l'interprétation du titre de mainlevée invoqué est source de doutes ou si la reconnaissance de dette ne ressort que d'actes concluants, la mainlevée provisoire doit être refusée (ATF 148 III 145 précité ; TF 5A_940/2020 du 27 janvier 2021 consid. 3.2.2 et les autres références).

b) En l'espèce, il ressort de l'état de fait de l'autorité précédente qu'une convention a été passée devant le Tribunal des baux entre les parties, aux termes de laquelle le poursuivi s'engageait à restituer trois biens loués d'ici au 31 janvier 2023 et se reconnaissait débiteur de la poursuivante des montants de 2'550 fr., 150 fr. et 450 fr., soit au total d'un montant de 3'150 francs. La poursuivante dispose donc d'un titre à la mainlevée provisoire pour ce montant.

Dans cette convention, le poursuivi s'engageait en outre « à s'acquitter de l'ensemble des loyers/indemnités d'occupation illicites jusqu'à la restitution effective des objets susmentionnés ». Cette reconnaissance de dette n'était ainsi – pour le montant qui excédait 3'150 fr. – pas chiffrée.

Le montant des loyers, ou des indemnités d'occupation illicite, relatif à ces quatre objets ne ressort toutefois pas du prononcé attaqué, ni du reste des pièces produites à l'appui de la requête de mainlevée. Certes, la poursuivante avait produit en première instance des décompte récapitulants les sommes qu'elle estimait dues pour chacun de ces objets (mensuellement : 880 fr. pour l'appartement ; 150 fr. pour un garage ; 120 fr. pour un autre garage ; 50 fr. pour une place de parc) et les montants venant en déduction de celles-ci. Elle fait de même en deuxième instance, en produisant des décomptes intitulés « *Situation des différents objets loués* ». Toutefois, en l'absence des contrats de bail, et des éventuelles adaptations de loyer qui ont pu se produire depuis la conclusion de ces contrats, il est impossible de déterminer le montant éventuellement dû en sus de 3'150 francs. A supposer recevables, ces décomptes produits uniquement en deuxième instance auraient été sans influence sur l'issue du litige.

Par ailleurs, la reconnaissance de dette était subordonnée à des conditions : l'exigibilité des loyers est subordonnée à l'existence d'un contrat de bail ; l'exigibilité des indemnités d'occupation illicite est subordonnée à la condition que les contrats de bail ont pris fin. En outre, les indemnités d'occupation illicites ne sont dues que jusqu'à la restitution effective. Il s'agit toutefois d'une condition résolutoire, qu'il appartenait au débiteur d'invoquer.

Quoi qu'il en soit, au vu de ce qui précède, il n'est pas possible de déduire de la convention et des autres pièces produites l'existence d'un titre à la mainlevée pour un montant supérieur à 3'150 francs.

Il n'y a pas lieu de prendre en compte le versement par l'intimé de 2'160 fr. reconnus par la recourante dans son acte de recours. Comme a l'a vu au considérant lb)bb ci-dessus, il s'agit d'un fait nouveau irrecevable en procédure de recours. En outre, il incombe en premier lieu au poursuivi de rendre vraisemblable le paiement partiel ou total de la dette en poursuite et, dans le cas présent, on ne sait pas sur quel objet ce remboursement partiel est intervenu et donc en déduction de quelle dette il viendrait.

c) La recourante a requis l'allocation d'un intérêt de 4 % l'an dès le 1^{er} mars 2023. cette date étant postérieure à celle de la notification du commandement de payer, l'intérêt moratoire requis pourra être accordé dès ce moment (art. 102 al. 1 et 104 CO [Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220])-

III. La recourante requiert la mainlevée provisoire également pour les frais de poursuite, par 73 fr. 30.

Selon l'art. 68 al. 2 LP, le créancier a le droit de prélever les frais de poursuite sur les paiements du débiteur. Cela signifie que ces frais sont ajoutés à la dette et que le débiteur doit les payer en plus du montant accordé au créancier, sans que celui-ci ait à le requérir. Le débiteur supporte ces frais de par la loi (ATF 149 III 210 consid. 4.1.2 ; TF 5A_455/2012 du 5 décembre 2012 consid. 3; TF 7B.196/2003 du 27 octobre 2003 consid. 3.2; TFA K 144/04 du 18 juin 2004 consid. 4.1, in Pra 2004 n° 176 p. 1015 et SVR 2006 KV n° 1 p. 1). Le créancier court le risque de ne pas être remboursé de ces frais si la réalisation n'a pas lieu (ATF 149 III 210 précité ; ATF 130 III 520 consid. 2.2). Ce prélèvement anticipé ne peut porter que sur une poursuite en cours.

Les frais de poursuite au sens étroit ne peuvent pas faire, à eux seuls, l'objet d'une opposition. Mais si celle-ci est régulièrement formée quant à la créance mise en poursuite, elle s'étend aussi à ces frais. Si l'opposition n'est pas levée, le créancier supporte les frais de poursuite

(ATF 149 III 210 précité ; ATF 85 III 124 [128]). Etant donné que le débiteur supporte de par la loi les frais de poursuite, les frais du commandement de payer ne font pas l'objet de la décision de mainlevée (ATF 149 III 210 précité ; ATF 147 III 358 consid. 3.4.1; ATF 144 III 360 consid. 3.6.2; TF 5A_455/2012 du 5 décembre 2012 consid. 3). Pour ces frais, le créancier n'est au bénéfice d'aucun titre de mainlevée (ATF 149 III 210 précité ; TF 5A_455/2012 précité consid. 3).

Les frais de poursuite pourront donc être remboursés à la recourante par l'intimé, le cas échéant dans le cadre de la saisie, sans qu'il soit nécessaire de lever formellement l'opposition à leur sujet.

IV. En conclusion, le recours doit être admis partiellement et le prononcé attaqué réformé en ce sens que la mainlevée provisoire de l'opposition est prononcée à concurrence de 3'150 fr. avec intérêt à 4 % dès le 1^{er} mars 2023.

La recourante obtient neuf dixièmes de ses conclusions. En application de l'art. 106 al. 2 CPC, les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 150 fr., doivent être mis à raison d'un dixième, par 15 fr., à sa charge et à raison des neuf dixièmes, par 135 fr., à la charge du poursuivi. Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens, la fiduciaire représentant la recourante n'étant pas un représentant professionnel au sens de l'art. 95 al. 3 let. b CPC (cf. TF 4A_233/2017 du 28 septembre 2017 consid. 4.5, Revue suisse de procédure civile [RSPC] 2018 p. 25), à savoir, en procédure de mainlevée, un avocat ou un agent d'affaires breveté (CPF 30 décembre 2020/328). Elle ne réclame du reste pas non plus une indemnité équitable au sens de l'art. 95 al. 3 let. c CPC.

Pour les mêmes raisons, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 225 fr. doivent être mis à la charge de la recourante à raison d'un dixième, soit 22 fr., et à raison des neuf dixièmes à la charge de l'intimée, par 203 fr., sans allocation de dépens de deuxième instance pour le surplus.

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 partiellement.

- II. Le prononcé est réformé en ce sens que l'opposition formée par E. _____ au commandement de payer n° 10'698'189 de l'Office des poursuites du district du Jura-Nord vaudois, notifié à la réquisition de K. _____, est levée provisoirement à concurrence de 3'150 fr. (trois mille cent cinquante francs), avec intérêt à 4 % l'an dès le 1^{er} mars 2023.

L'opposition est maintenue pour le surplus.

Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 150 fr. (cent cinquante francs), sont mis à la charge de la poursuivante à concurrence de 15 fr. (quinze francs) et à la charge du poursuivi à concurrence de 135 fr. (cent trente-cinq francs).

Le poursuivi E. _____ doit verser à la poursuivante K. _____ la somme de 135 fr. (cent trente-cinq francs) à titre de restitution partielle d'avance de frais de première instance.

Il n'est pas alloué de dépens de première instance.

- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 225 fr. (deux cent vingt-cinq francs), sont mis à la charge de la recourante à concurrence de 22 fr. (vingt-deux francs) et à la

charge de l'intimé à concurrence de 203 fr. (deux cent trois francs).

IV. L'intimé E. _____ doit verser à la recourante K. _____ la somme de 203 fr. (deux cent trois francs) à titre de restitution partielle d'avance de frais de deuxième instance.

V. Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance.

VI. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

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

- P. _____ Sàrl (pour K. _____),
- M. E. _____.

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 3'420 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 des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud.

Le greffier :