

VD_FINDINFO ML / 2011 / 309 vom 13. Dezember 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-12-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_ML___2011___309

FR: VD_FINDINFO ML / 2011 / 309 du 13 décembre 2011

IT: VD_FINDINFO ML / 2011 / 309 del 13 dicembre 2011

Regeste

BAIL À LOYER | 82 al. 1 LP, 82 al. 2 LP, 82 LP

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour des poursuites et faillites 13.12.2011 ML / 2011 / 309

BAIL À LOYER | 82 al. 1 LP, 82 al. 2 LP, 82 LP

TRIBUNAL CANTONAL KC11.017443-111967 528 Cour des poursuites et faillites
Arrêt du 13 décembre 2011

_____ Présidence de M. Hack , président Juges : M. Sauterel et Mme Rouleau Greffière : Mme Tchamkerten ***** Art. 82 al. 1 et 2 LP; 322 al. 1 CPC Vu le prononcé rendu le 4 août 2011, à la suite de l'audience du 30 juin 2011, par le Juge de paix du district du Jura - Nord vaudois, statuant contradictoirement et prononçant la mainlevée provisoire de l'opposition formée par P._____, à Yverdon-les-Bains, au commandement de payer qui lui avait été notifié le 7 octobre 2010 par l'Office des poursuites du district du Jura - Nord vaudois dans la poursuite n° 5'547'772 exercée contre elle à l'instance de l'hoirie G._____, composée de [...], [...], [...] et [...], à Nyon, en paiement des montants de 980 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1 er septembre 2009, représentant "1 mois de loyer impayé pour appartement sis à la Rue [...] au Brassus", et de 50 fr. sans intérêt, représentant le dommage supplémentaire selon l'art. 106 CO, vu la demande de motivation formée le 9 août 2011 par la poursuivie, vu le prononcé motivé du juge de paix, expédié pour notification aux parties le 12 octobre 2011, vu le recours, accompagné d'une pièce nouvelle, déposé par la poursuivie à la cour de céans le 24 octobre 2011, concluant, avec suite de frais et dépens, à l'annulation dudit prononcé, vu la décision rendue le 28 octobre 2011 par le Président de la Cour des poursuites et faillites, accordant d'office l'effet suspensif, vu la demande d'assistance judiciaire adressée par la poursuivie à l'autorité de céans le 7 novembre 2011, vu la décision rendue le 15 novembre 2011 par le Président de la cour de céans, accordant à la poursuivie le bénéfice de l'assistance judiciaire sous la forme d'exonération d'avances et de frais judiciaires avec effet au 7 novembre 2011, l'intéressée étant astreinte à payer une franchise mensuelle de 50 fr. dès et y compris le 1 er décembre 2011 au Service juridique et législatif, vu les pièces au dossier; attendu que selon l'art. 321 al. 1 et 2 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008; RS 272), le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours dans le délai de dix jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation, qu'en l'espèce, le prononcé motivé étant parvenu à la poursuivie le 13 octobre 2011, le recours interjeté le 24 octobre 2011 l'a été en temps utile, qu'il a en outre été présenté dans les formes requises, de sorte qu'il est recevable, que selon l'art. 326 CPC, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables en seconde instance, les dispositions spéciales de la loi étant réservées, que la procédure sommaire

applicable en matière de poursuites ne contient pas d'exception à ce principe, pas plus que LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889; RS 281.1) s'agissant de la procédure de mainlevée d'opposition, contrairement notamment à la procédure de faillite (art. 174 LP; cf. Jeandin, CPC commenté, n. 4 ad art. 326 CPC), que dès lors, la pièce nouvelle produite avec le recours, qui n'a pas été soumise au premier juge, est irrecevable et ne peut être prise en considération; attendu qu'à l'appui de sa requête de mainlevée du 8 décembre 2010, l'hoirie G._____ a produit, outre l'original du commandement de payer frappé d'opposition totale, notamment les pièces suivantes: - la copie du contrat de bail à loyer signé le 22 juillet 2003 par la poursuivie, portant sur la location d'un appartement de trois pièces dans l'immeuble sis à la rue [...], au Brassus, pour un loyer mensuel de 980 fr. charges comprises; conclu pour une durée initiale du 22 juillet 2003 au 31 mars 2004, ce bail était renouvelable de six mois en six mois, sauf résiliation donnée par l'une ou l'autre des parties au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance; - la copie de la formule officielle de notification de loyer communiquée le 22 juillet 2003 à la poursuivie par l'agence immobilière X._____; - la copie d'une lettre du 29 septembre 2009, par laquelle la régie A._____, Sàrl (nouvelle raison sociale de l'agence immobilière X._____, ci-après: la régie ou la gérance) réclame à la poursuivie le loyer du mois d'août 2009, accompagnant sa lettre du récapitulatif des loyers encaissés depuis le début du bail; - la copie de la réponse adressée le 6 octobre 2009 par P._____ à la gérance, dans laquelle la poursuivie indique s'être acquittée du loyer du mois d'août 2009 le 4 du même mois et relève que le loyer impayé est en réalité celui du mois de septembre 2007; - la copie de la lettre adressée le 7 octobre 2009 par la gérance à la poursuivie, relevant ce suit: "quelles que soient les corrections que vous avez apportées à la liste que je vous ai remise, il n'en reste pas moins que vous nous devez un loyer"; - la copie de la correspondance adressée le 12 octobre 2009 par P._____ à la régie, dans laquelle la poursuivie réitère que le loyer demeuré en souffrance est celui du mois de septembre 2007 et renvoie la gérance à une lettre, jointe en annexe, qu'elle avait fait parvenir à la régie précédente le 29 août 2007; dans cette lettre, la poursuivie exposait en substance qu'il appartenait au Centre Social Régional d'Orbe (ci-après: CSR) de régler le loyer du mois de septembre 2007; - la copie de la réponse adressée le 23 octobre 2009 à P._____ par la gérance, qui rappelle à la poursuivie qu'en sa qualité de titulaire du bail, il lui incombe de s'assurer du paiement du loyer; attendu que lors de l'audience du 30 juin 2011, la poursuivie a produit la copie d'une quittance attestant du paiement, en date du 4 août 2009, d'un montant de 980 fr. en faveur de l'hoirie G._____; attendu que le juge de paix a prononcé la mainlevée provisoire à concurrence de 980 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} septembre 2009, arrêté à 120 fr. les frais judiciaires mis à la charge de la poursuivie et dit qu'en conséquence, la poursuivie remboursera à la poursuivante son avance de frais à concurrence de 120 fr., sans allocation de dépens pour le surplus, qu'il a considéré, en bref, que le contrat de bail, accompagné de la formule officielle de notification de loyer valait reconnaissance de dette pour la créance en poursuite portant sur le loyer du mois de septembre 2007 et que la poursuivie n'avait pas rendu vraisemblable sa libération; attendu que selon l'art. 82 LP, 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, que le juge prononce si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération, que constitue une reconnaissance de dette notamment l'acte signé du poursuivi d'où résulte sa volonté de payer au poursuivant une somme d'argent déterminée et échue, sans réserve ni condition (ATF 132 III 480, JT 2007 II 75; ATF 130 III 87, JT 2004 II 118;

ATF 122 III 125, JT 1988 II 82; Panchaud/Caprez, La mainlevée d'opposition, § 1; Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 29 ad art. 82 LP), qu'un contrat bilatéral vaut reconnaissance de dette si le poursuivant a rempli ou garanti les obligations légales ou contractuelles exigibles avant le paiement dont il requiert le recouvrement ou au moment de ce paiement (Gilliéron, op. cit., nn. 44 et 45 ad art. 82 LP), que le contrat signé de bail à loyer constitue ainsi en principe une reconnaissance de dette pour le montant du loyer échu, pour autant que le bailleur ait mis l'objet du contrat à disposition du locataire (Panchaud/Caprez, op. cit., §§ 74 et 75; Gilliéron, op. cit., nn. 49 et 50 ad art. 82 LP), qu'en l'espèce, le contrat de bail du 22 juillet 2003, signé par la poursuivie, accompagné de la formule officielle de notification de loyer - obligatoire depuis le 1^{er} août 2001 (Trümpy, La mainlevée d'opposition provisoire en droit du bail, Bulletin des poursuites et faillites 2010, p. 106 in fine et p. 107) - vaut reconnaissance de dette pour le loyer convenu et échu; attendu qu'outre l'existence matérielle d'une reconnaissance de dette, le juge de la mainlevée doit également examiner d'office s'il y a identité entre la personne du poursuivant et celle du créancier désigné dans le titre (Gilliéron, op. cit., nn. 73 et 74 ad art. 82 LP), qu'en l'occurrence, si le bail ne mentionne pas le nom du bailleur, il ressort du récépissé bancaire produit par la poursuivie qu'un paiement de 980 fr. a été effectué le 4 août 2009 en faveur de l'hoirie G. _____, dont le nom figure aussi sur le talon du bulletin de versement joint au récépissé, de sorte que l'identité entre le créancier et la poursuivante est ainsi réalisée; attendu que la recourante fait valoir que la créance n'a pas été désignée de manière suffisamment claire par la poursuivante dans le commandement de payer, que le juge de la mainlevée doit également vérifier d'office l'identité de la créance en poursuite et la créance reconnue dans le titre, que la créance désignée dans le commandement de payer doit être reconnaissable, qu'en l'occurrence, s'il est vrai que le commandement de payer indique seulement que la poursuite porte sur un mois de loyer impayé, l'échange de correspondances intervenu entre les parties montre que la recourante savait parfaitement ce qui lui était réclamé, ayant admis, à deux reprises, que le loyer du mois de septembre 2007 n'avait pas été acquitté, que la recourante ne saurait ainsi prétendre que la situation est confuse et ne pas savoir à quoi s'en tenir, que son grief tombe ainsi à faux; attendu qu'à teneur de l'art. 82 al. 2 LP, le juge prononce la mainlevée si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (Panchaud/Caprez, op. cit., § 26), que la recourante soutient qu'il appartenait au CSR de régler le loyer du mois de septembre 2007, que ces explications n'emportent pas libération, la poursuivie, en tant que signataire du bail, étant seule débitrice du loyer, que le prononcé du premier juge échappe ainsi à toute critique et peut être confirmé par adoption de motifs; attendu que le recours, manifestement infondé au sens de l'art. 322 al. 1 CPC, doit être rejeté et la décision de première instance confirmée, que les frais judiciaires de deuxième, arrêtés à 180 fr., sont laissés à la charge de l'Etat, que la bénéficiaire de l'assistance judiciaire est tenue, dans la mesure de l'art. 123 CPC, au remboursement des frais judiciaires mis à la charge de l'Etat. 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, prononce : I. Le recours est rejeté. II. Le prononcé est confirmé. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 180 fr. (cent huitante francs), sont laissés à la charge de l'Etat. IV. La bénéficiaire de l'assistance judiciaire est tenue, dans la mesure de l'art. 123 CPC, au remboursement des frais judiciaires mis à la charge de l'Etat. V. L'arrêt est exécutoire. Le président : La greffière : Du 13 décembre 2011 L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, prend date de ce jour. Il est notifié, par l'envoi de photocopies, à : ■ Mme

P._____, ■ hoirie G._____, p.a. [...]. La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 980 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 du Jura-Nord vaudois. La greffière :

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.