

## VD\_FINDINFO ML / 2012 / 70 vom 19. April 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-04-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_ML\\_\\_\\_2012\\_\\_\\_70](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_ML___2012___70)

FR: VD\_FINDINFO ML / 2012 / 70 du 19 avril 2012

IT: VD\_FINDINFO ML / 2012 / 70 del 19 aprile 2012

### Regeste

MAINLEVÉE DÉFINITIVE, MAINLEVÉE PROVISOIRE, BAIL À FERME | 80 al. 2 LP, 82 LP

### Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour des poursuites et faillites 19.04.2012 ML / 2012 / 70

MAINLEVÉE DÉFINITIVE, MAINLEVÉE PROVISOIRE, BAIL À FERME | 80 al. 2 LP, 82 LP

TRIBUNAL CANTONAL KC11.016391-112194 106 Cour des poursuites et faillites

Arrêt du 19 avril 2012

Présidence de M. Hack, président Juges : Mme  
Carlsson et M. Vallat Greffier : Mme van Ouwenaller \*\*\*\*\* Art. 80 al. 2 et 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 R. \_\_\_\_\_, à Crissier, contre le prononcé rendu le 11 août 2011, à la suite de l'audience du 5 juillet 2011, par le Juge de paix du district du Jura – Nord vaudois, dans la cause opposant la recourante à X.D. \_\_\_\_\_, à Corcelles-sur-Chavornay. Vu les pièces au dossier, la cour considère : En fait : 1. a) Le 12 juillet 2010, à la réquisition de R. \_\_\_\_\_, l'Office des poursuites du district du Nord vaudois a notifié à X.D. \_\_\_\_\_ un commandement de payer dans la poursuite n° 5'469'156 portant sur les montants de: - 29'940 fr., plus intérêt à 5% l'an dès le 1 er janvier 2010; - 1'500 fr., plus intérêt à 5% l'an dès le 15 avril 2010; - 14'400 fr., plus intérêt à 5% l'an dès le 1 er juillet 2010; - 5'596 fr. 10, plus intérêt à 5% l'an dès le 1 er mars 2010; - 389 fr., plus intérêt à 5% l'an dès le 1 er mai 2010; - 120 fr. 15, plus intérêt à 5% l'an dès le 23 septembre 2009; - 15'000 fr., plus intérêt à 5% l'an dès le 1 er juillet 2010; - 1'500 fr., plus intérêt à 5% l'an dès le 1 er juillet 2010; - 10'000 fr., plus intérêt à 5% l'an dès le 1 er juillet 2010, mentionnant comme titre la créance ou cause de l'obligation: " - Fermage 2009 dû sur le domaine de la ferme de la Prairie à Crissier. - Loyer du garage du 1er octobre 2009 au 31 décembre 2010. - Loyer appartement selon bail du 26 décembre 1983 du 1er janvier au 31 décembre 2010. - Charge de gaz due selon factures n° 102'852'869, 102'973'768 et 1'101'115'178. - Charge d'électricité due selon facture n° 110 002 058 327, 110 002 058 328, 110 002 062 880 et 110 002 062 881. - Facture électricité relative au dépannage de la machine à traire. - Frais d'évacuation du domaine selon facture de l'entreprise "La Fourmi". - Coûts des travaux de finitions effectués par M. Pierre Mühlethaler. - Dépens alloués par le Tribunal." La poursuivie a formé opposition totale. b) Par acte du 12 avril 2012 adressé au Juge de paix du district du Jura – Nord vaudois, la poursuivante a requis, avec suite de frais et dépens, que soit prononcée la mainlevée définitive de l'opposition à concurrence de 17'468 fr. 40, plus intérêt à 5% l'an dès le 8 février 2011 et la mainlevée provisoire à concurrence de 29'940 fr., plus intérêt à

5% l'an dès le 1<sup>er</sup> juillet 2009, 14'970 fr. plus intérêt à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> avril 2010, et 7'200 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> octobre 2010. Outre l'original du commandement de payer précité, elle a produit notamment: - un contrat de bail à ferme du 1<sup>er</sup> janvier 1977 par lequel elle a affermé le domaine de la "Ferme de la prairie", soit les bâtiments sis rue de la Blancherie 2 à Crissier, à l'usage de la famille du fermier, soit A.D.\_\_\_\_\_, sa femme et leurs deux enfants, pour un fermage, outre des prestations en nature, de 9'700 fr. par an, payable le 31 décembre de chaque année, montant réadaptable en cas de modification du taux légal de fermage; conclu pour une durée de quinze ans, ce contrat débutait le 1<sup>er</sup> janvier 1977 pour prendre fin le 31 décembre 1991; - plusieurs avenants au contrat de bail précité, dont notamment le deuxième, signé le 31 mars 1984 avec B.D.\_\_\_\_\_ et sa femme, X.D.\_\_\_\_\_, prévoyant la reprise de l'exploitation de la ferme par ces derniers, prolongeant le contrat précité jusqu'au 31 décembre 1999 et prévoyant qu'en cas d'absence de résiliation au 31 décembre 1998, il sera renouvelé automatiquement pour cinq années; le troisième avenant, du 24 novembre 1985, fixait quant à lui le "montant de location de la ferme" à 26'000 fr. par an dès 1986 tout en réservant des "variations ultérieures"; - un contrat de bail à loyer pour habitation signé le 26 décembre 1983 par lequel elle a remis la ferme et les dépendances sises rue de la Blancherie 2 à Crissier aux locataires, "Monsieur B.D.\_\_\_\_\_ et famille", et dont ce dernier est signataire; ce contrat précise expressément que "le prix du loyer est inclus dans le montant du fermage"; - un accord du 6 août 1988 par lequel les parties ont prolongé le contrat de fermage jusqu'au 31 décembre 2008, prévoyant paiement par les locataires d'un intérêt à 7% sur une somme de 200'000 fr. correspondant à un investissement de la bailleresse, intérêt qui devait être payé avec le montant habituel du fermage dès la fin de l'année 1989; - une lettre du 12 mars 2001 par laquelle son notaire a résilié le bail pour le 31 décembre 2008; - sa requête de mesures provisionnelles du 15 janvier 2010 adressée à la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Lausanne par laquelle elle a requis l'évacuation du domaine agricole, ordre étant donné aux époux D.\_\_\_\_\_ de lui restituer celui-ci; - une ordonnance rendue par la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Lausanne le 11 mars 2010, donnant ordre à X.D.\_\_\_\_\_ et B.D.\_\_\_\_\_ d'évacuer d'ici au 31 mars 2010 la totalité du domaine; - la motivation de l'ordonnance précitée du 15 septembre 2010 indiquant en page 18, au considérant 4a) que la situation financière de l'intimé était obérée, que le fermage de l'année 2009 n'avait pas été payé à la reprise d'audience du 4 mars 2010, que la poursuivante avait rappelé aux intimés que le fermage de l'année 2009, par 29'940 fr. était dû au 31 décembre 2009 et que tout retard donnerait lieu au paiement d'un intérêt débiteur de 5%; - un prononcé rendu le 24 février 2010 dans la cause PP10.001781 opposant la poursuivante, requérante, à la poursuivie et B.D.\_\_\_\_\_, intimés, par lequel la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Lausanne a arrêté les frais de la procédure provisionnelle, incluant les frais d'exécution forcée, à 14'668 fr. 40 pour la requérante, et dit que les intimés devaient verser à celle-ci, solidairement entre eux, 17'468 fr. 40 à titre de dépens; - une attestation du 15 avril 2011 émanant de la première greffière du Tribunal d'arrondissement de Lausanne attestant que le prononcé du 24 février 2011 a été déclaré définitif et exécutoire dès le 8 mars 2011. - une lettre du 8 avril 2010 par laquelle elle a requis l'exécution forcée de l'ordonnance du 11 mars 2010 précitée. c) Le 5 juillet 2011, le Juge de paix du district du Jura – Nord vaudois a tenu audience en présence des parties. La poursuivie a produit un ensemble de pièces et conclu à libération. 2. Par décision du 11 août 2011, le juge de paix a rejeté la requête de mainlevée, arrêté à 480 fr. les frais judiciaires mis à la charge de la poursuivante, sans allocation de dépens pour le surplus. La poursuivante a requis la motivation de ce prononcé

par lettre de son conseil du 12 août 2011. En conséquence, les motifs de cette décision ont été adressés pour notification aux parties le 10 novembre 2011. Le premier juge a considéré que l'opposition au commandement de payer avait eu lieu avant que le prononcé du 24 février 2011 fondant les dépens réclamés ne soit entré en force et que dès lors il ne pouvait prononcer la mainlevée définitive pour ce poste, que, pour les autres postes, aucun titre à la mainlevée provisoire n'avait été fourni et qu'enfin aucun montant ne pouvait être réclamé au titre de loyer de l'appartement, ce dernier étant inclus dans celui du fermage. 3. La poursuivante a recouru par acte motivé de son conseil du 21 novembre 2011, concluant, avec frais et dépens à ce que le prononcé soit réformé en ce sens que l'opposition au commandement de payer est levée, provisoirement et définitivement, conformément à ce qui avait été requis devant le premier juge. Elle a produit une pièce nouvelle. Par acte du 23 décembre 2011, la poursuivie s'est déterminée, concluant au rejet du recours. En droit : I. Le recours a été déposé dans le délai de dix jours qui a suivi la notification de la décision motivée, conformément à l'art. 321 al. 2 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272). Il est motivé et contient des conclusions (art. 321 al. 1 CPC). Il est dès lors recevable. La réponse de l'intimée est également recevable, ayant été déposée dans le délai de l'art. 322 al. 2 CPC. La pièce produite par la recourante qui ne figure pas au dossier de première instance est irrecevable, l'art. 326 CPC prohibant la production de pièces nouvelles en procédure de recours. II. Il y a lieu de distinguer entre les différents postes faisant l'objet de la présente procédure. a) La recourante réclame en premier lieu que l'opposition soit définitivement levée à hauteur de 17'468 fr. 40, montant correspondant aux dépens alloués par l'ordonnance de mesures provisionnelles du 24 février 2011. Le créancier qui est au bénéfice d'un jugement exécutoire peut requérir du juge la mainlevée définitive de l'opposition (art. 80 LP). Lorsque la poursuite est fondée sur un jugement exécutoire rendu par un tribunal ou une autorité administrative suisse, le juge ordonne la mainlevée définitive de l'opposition, à moins que l'opposant ne prouve par titre que la dette a été éteinte ou qu'il a obtenu un sursis, postérieurement au jugement, ou qu'il ne se prévale de la prescription (art. 81 LP). Les décisions de mesures provisionnelles, de même que les décisions sur les intérêts, les frais judiciaires et les dépens issues d'une procédure judiciaire constituent des jugements au sens des dispositions qui précèdent (Panchaud/Caprez, La mainlevée d'opposition, §§ 100 et 102). Le jugement ne donne lieu à la mainlevée définitive de l'opposition que s'il ne peut plus être attaqué par la voie d'un recours ordinaire (Panchaud/Caprez, op. cit., § 109) En l'espèce, la recourante se fonde sur l'ordonnance de mesures provisionnelles du 24 février 2011, attestée définitive et exécutoire dès le 8 mars 2011. Le juge de la mainlevée doit notamment vérifier d'office la triple identité, soit celle entre le créancier désigné dans le jugement et le poursuivant, entre le débiteur et le poursuivi et celle entre la créance allouée par le jugement et la créance en poursuite. Pour vérifier ce dernier point, il importe que la créance désignée dans le commandement de payer soit reconnaissable (Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, nn. 73 et 74 ad art. 82 LP; CPF, 17 avril 2008/155). La caractérisation de la prétention étant essentielle, la cour de céans a notamment jugé qu'en matière de prestations périodiques (contributions d'entretien, cotisations, loyers), il appartenait au poursuivant d'indiquer la période concernée et que la mainlevée devait être refusée lorsque la créance était insuffisamment désignée à cet égard (CPF, 9 janvier 2012/20; CPF, 4 mars 2010/100; CPF 29 octobre 2009/369). En l'espèce, l'identité entre la créance en poursuite et celle qui fait l'objet du jugement n'est pas établie. La créance en poursuite est en effet d'un montant différent de celui alloué dans le jugement du 24 février 2011. Ce dernier, invoqué comme

titre à la mainlevée définitive, est postérieur à l'établissement du commandement de payer, qui date du 8 juillet 2010, et par conséquent à la réquisition de poursuite. Il n'existait donc pas à l'époque de la réquisition de poursuite. Il ne peut dès lors y avoir d'identité entre la créance en poursuite et celle allouée par le jugement. C'est ainsi à juste titre que le premier juge a refusé la mainlevée définitive pour ce premier poste. b) La recourante requiert également que soit prononcée la mainlevée provisoire de l'opposition concernant le montant de 29'940 fr., correspondant au montant du fermage de l'année 2009. A ce propos, elle fait valoir que ce montant figure dans l'état de fait de l'ordonnance de mesures provisionnelles du 14 septembre 2010, de sorte qu'il serait déterminé et au demeurant reconnu, puisqu'il est établi que le fermage 2008, d'un montant identique, a été payé. Conformément à l'art. 82 LP, le créancier au bénéfice d'une reconnaissance de dette peut requérir du juge la mainlevée provisoire de l'opposition. Constitue une reconnaissance de dette l'acte authentique ou sous seing privé signé par le poursuivi, ou son représentant, d'où résulte sa volonté de payer au poursuivant, sans réserve ni condition, une somme d'argent déterminée ou déterminable (ATF 130 III 87; ATF 122 III 125, JT 1998 II 82; Panchaud/Caprez, op. cit., § 1; Gilliéron, op. cit., n. 29 ad art. 82 LP). Une reconnaissance de dette peut aussi résulter du rapprochement de plusieurs pièces (Panchaud/Caprez, op. cit., § 6). 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 (Panchaud/Caprez, op. cit., § 69; Gilliéron, op. cit., n. 44 et 45 ad art. 82 LP). Le contrat signé de bail à loyer ou à ferme constitue une reconnaissance de dette pour le loyer et le fermage échus, si le bailleur a délivré au preneur ou mis à sa disposition l'objet du contrat (Panchaud/Caprez, op. cit., §§ 74 et 75; Gilliéron, op. cit., nn. 49 et 50 ad art. 82 LP). La procédure de mainlevée 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 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 (ATF 132 III 140 c. 4.1.1, rés. in JT 2006 II 187; art. 82 al. 2 LP). Les baux à ferme portant sur des exploitations agricoles ou sur des immeubles affectés à l'agriculture sont régis par la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole, en tant qu'elle contient des dispositions spéciales (art. 276 a al. 1 CO). Cette loi (LBFA ; RS 221.213.2) contient des dispositions spéciales sur le fermage, son montant et le contrôle de celui-ci (art. 35a ss LBFA). L'art. 42 LBFA dispose en particulier que le fermage d'une entreprise doit être soumis à l'approbation de l'autorité (al. 1). Le bailleur doit demander l'approbation du fermage dans les trois mois à compter de l'entrée en jouissance de la chose affermée ou à compter de l'accord modifiant le fermage conclu avec le fermier. L'adaptation du fermage dans les limites de la modification des éléments de calcul fixés par le Conseil fédéral n'est pas soumise à approbation (al. 2). En l'espèce, la poursuite porte sur le fermage 2009. Contrairement à ce qu'affirme la recourante, l'ordonnance de mesures provisionnelles du 14 septembre 2010 ne constitue pas une reconnaissance de dette correspondant à la définition donnée ci-dessus. Le fait que l'intimée et son époux aient payé le fermage 2008 d'un montant identique à celui réclamé pour 2009 ne signifie pas non plus qu'ils ont reconnu le fermage de l'année 2009. Le contrat de bail à ferme conclu le 1er janvier 1977

rapproché de l'avenant du 1<sup>er</sup> avril 1984 et de la convention du 12 juillet 2004 établissent certes la qualité de locataire de l'intimée et la mise à disposition de l'objet du bail jusqu'au 31 décembre 2009. En revanche, le montant du fermage 2009 n'est pas établi par les pièces produites pas plus qu'il n'est établi que le montant réclamé a été approuvé conformément à l'art. 42 LBFA. C'est donc à juste titre également que le premier juge a refusé la mainlevée provisoire pour ce poste. c) La recourante conclut encore à ce que soit prononcée la mainlevée provisoire à concurrence du montant de 14'970 fr. au titre d'indemnité d'occupation illicite de l'exploitation du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2010. Elle reproche au premier juge de n'avoir pas statué sur cette prétention et fait valoir qu'il résulte des pièces produites que l'intimée et son mari n'ont libéré les lieux qu'à cette date. Comme en matière de mainlevée définitive, le juge de la mainlevée provisoire doit notamment vérifier l'identité entre la créance constatée dans la reconnaissance de dette et la créance en poursuite. En l'espèce, l'indemnité pour occupation illicite de l'exploitation ne figure pas parmi les créances invoquées dans le commandement de payer. Cette créance n'est donc pas en poursuite. Au demeurant, le contrat de bail, à supposer que le montant du fermage soit établi, ne constitue une reconnaissance de dette que pour le loyer dû jusqu'à la résiliation du bail. Si le bailleur prétend obtenir une indemnité pour occupation illicite des locaux après la résiliation du bail, il doit établir sa créance, le seul contrat de bail ne valant pas titre de mainlevée provisoire pour cette indemnité (CPF, 2 septembre 2010/319; CPF, 9 juin 2008/396; CPF, 15 mai 2008/333; CPF, 22 février 2007/56; CPF, 12 novembre 2003/468; CPF, 29 octobre 1998/577). Il résulte de ce qui précède que le recours doit également être rejeté sur ce point. III. Le recours doit ainsi être rejeté et le prononcé confirmé. Les frais de deuxième instance de la recourante doivent être arrêtés à 690 francs. Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de deuxième instance à l'intimée qui n'a pas été assistée d'un conseil professionnel. 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 de deuxième instance, arrêtés à 690 fr. (six cent nonante francs), sont mis à la charge de la recourante R.\_\_\_\_\_. IV. Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt est exécutoire. Le président : La greffière : Du 19 avril 2012 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 : ■ Me Jean-Claude Mathey, avocat (pour R.\_\_\_\_\_), ■ Mme X.D.\_\_\_\_\_. La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 62'378 fr. 40. 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 : ■ M. le Juge de paix du district du Jura – Nord vaudois. La greffière :