

## VD\_FINDINFO ML / 2016 / 89 vom 29. März 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-03-29, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_ML\\_\\_\\_2016\\_\\_\\_89](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_ML___2016___89)

FR: VD\_FINDINFO ML / 2016 / 89 du 29 mars 2016

IT: VD\_FINDINFO ML / 2016 / 89 del 29 marzo 2016

### Regeste

MAINLEVÉE PROVISOIRE, TITRE DE MAINLEVÉE, BAIL À LOYER, PAIEMENT, IMPUTATION | 86 CO, 82 LP

### Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour des poursuites et faillites 29.03.2016 ML / 2016 / 89

MAINLEVÉE PROVISOIRE, TITRE DE MAINLEVÉE, BAIL À LOYER, PAIEMENT, IMPUTATION | 86 CO, 82 LP

TRIBUNAL CANTONAL KC15.042185-152132 108 Cour des poursuites et faillites  
\_\_\_\_\_ Arrêt du 29 mars 2016

\_\_\_\_\_ Composition : Mme Rouleau , présidente Mme Carlsson et M. Hack, juges Greffier : Mme Debétaz Ponnaz \*\*\*\*\* Art. 82 LP et 86 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 F. \_\_\_\_\_ , à [...], contre le prononcé rendu le 9 novembre 2015, à la suite de l'audience du même jour, par le Juge de paix du district de La Broye-Vully, dans la poursuite n° 7'480'429 de l'Office des poursuites du même district, exercée à l'instance de B.X. \_\_\_\_\_ SA , à [...], contre le recourant. Vu les pièces au dossier, la cour considère : En fait : 1. a) Le 1 er juin 2015, dans la poursuite n° 7'480'429 de l'Office des poursuites du district de La Broye-Vully, exercée à la réquisition de B.X. \_\_\_\_\_ SA, un commandement de payer les montants de (1) 1'548 fr. 10, plus intérêt à 7% l'an dès le 1 er septembre 2014, (2) 385 fr., plus intérêt à 7% l'an dès le 1 er mars 2014, (3) 130 fr., plus intérêt à 7% l'an dès le 1 er septembre 2014, (4) 780 fr., plus intérêt à 7% l'an dès le 1 er avril 2014, (5) 245 fr. et (6) 300 fr., sans intérêt, a été notifié à F. \_\_\_\_\_. Cet acte indiquait comme titre de la créance ou cause de l'obligation : « (1) Solde loyer septembre 2014 concernant un appartement de 4.5 pièces situé au 3 ème étage de l'immeuble [...] 19A à D[...]. (2) Loyers du 01.03.14 au 30.09.14, place de parc ext. même adresse, Fr. 55.00/mois. (3) Loyer septembre 2014 pour un box extérieur situé [...] 19A à D[...]. (4) Loyers du 01.04.14 au 30.09.12 pour un box, même adresse, Fr. 130.00/mois. (5) Frais de rappels. (6) Frais d'intervention selon art. 106 CO. ». Le poursuivi a formé opposition totale. b) Par acte déposé le 18 septembre 2015, B.X. \_\_\_\_\_ SA a requis du Juge de paix du district de La Broye-Vully, avec suite de frais et dépens, la mainlevée provisoire de l'opposition à la poursuite en cause à concurrence de 1'548 francs 10, plus intérêt à 5% l'an dès le 1 er septembre 2014, 385 fr., plus intérêt à 5% l'an dès le 1 er mars 2014, 130 fr., plus intérêt à 5% l'an dès le 1 er septembre 2014, et 780 fr., plus intérêt à 5% l'an dès le 1 er avril 2014. A l'appui de sa requête, elle a produit, outre l'original du commandement de payer, notamment les pièces suivantes, en copie : - un extrait internet du Registre foncier de la Broye (FR), indiquant que B.X. \_\_\_\_\_ SA est propriétaire d'un immeuble sis rue [...] à

D[...], comprenant notamment un bâtiment d'habitation collective n° 19 ; - un contrat de bail à loyer signé le 26 septembre 2011 par une gérance, représentant la poursuivante – dont la raison sociale était alors B.Y. \_\_\_\_\_ SA (cf. FOSC du 6 mars 2013) –, bailleur, d'une part, et par le poursuivi, locataire, ainsi que par un deuxième locataire, d'autre part, portant sur un appartement de quatre pièces et demie dans l'immeuble [...] 19A, à D[...], pour un loyer mensuel de 1'650 fr., plus 200 fr. d'acompte de frais accessoires. Le bail, débutant le 1<sup>er</sup> décembre 2011 pour se terminer le 1<sup>er</sup> avril 2013, était ensuite renouvelable de six mois en six mois, sauf avis de résiliation donné quatre mois avant l'échéance du 1<sup>er</sup> avril ou du 1<sup>er</sup> octobre ; - une formule de fixation du loyer initial du 26 septembre 2011 ; - une lettre du 21 décembre 2012 de la gérance aux locataires, répondant à une demande de baisse de loyer et fixant le loyer net à 1'562 fr. dès le 1<sup>er</sup> avril 2013 ; - un contrat de bail à loyer portant sur un garage individuel (n° 5), pour un loyer mensuel de 130 fr., signé le 26 septembre 2011 par les mêmes parties que le bail de l'appartement ; - un contrat de bail à loyer portant sur une place de parc extérieure (n° 5), pour un loyer mensuel de 55 fr., signé le 7 décembre 2012 par les mêmes parties que le bail de l'appartement ; - une formule de fixation du loyer initial du 7 avril 2012 ; - un contrat de bail à loyer portant sur un garage individuel (n° 1), pour un loyer mensuel de 130 fr., signé le 10 avril 2013 par la gérance représentant la poursuivante, bailleur, d'une part, et par le poursuivi, locataire, d'autre part ; - une formule de fixation du loyer initial du 10 avril 2013 ; - une lettre du 27 mai 2015 du conseil de la poursuivante au poursuivi, lui réclamant paiement, « à réception », d'une somme totale de 3'644 fr. 70, comprenant 1'548 francs 10 de solde de loyer du mois de septembre 2014 pour l'appartement, 385 fr. de loyer des mois de mars à septembre 2014 pour la place de parc, 130 fr. de loyer du mois de septembre 2014 pour un garage et 780 fr. de loyer des mois d'avril à septembre 2014 pour l'autre garage, ainsi que des intérêts et des frais. c) Le poursuivi s'est déterminé le 26 octobre 2015, concluant en substance au rejet de la requête de mainlevée. Il a produit une copie d'un ordre de paiement « PostFinance », d'un montant de 2'077 fr., à l'échéance du 29 août 2014, indiquant comme motif « Loyer SEPTEMBRE 2014 ». 2. Par décision du 9 novembre 2015, adressée pour notification aux parties le 12, le Juge de paix du district de La Broye-Vully a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à la poursuite en cause à concurrence de 1'548 fr. 10 plus intérêt au taux de 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> septembre 2014, 385 fr. plus intérêt au taux de 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> juin 2014, 130 fr. plus intérêt au taux de 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> septembre 2014 et 780 fr. plus intérêt au taux de 5% l'an dès le 15 juin 2014 (I), arrêté à 150 fr. les frais judiciaires, compensés avec l'avance de frais de la poursuivante (II), mis les frais à la charge du poursuivi (III) et dit qu'en conséquence, celui-ci rembourserait à la poursuivante son avance de frais à concurrence de 150 francs et lui verserait la somme de 300 fr. à titre de dépens (IV). Le poursuivi a demandé la motivation, par lettre du 13 novembre 2015. Les motifs ont été adressés aux parties le 8 et notifiés au poursuivi le 9 décembre 2015. Le premier juge a considéré que la poursuivante était au bénéfice de titres de mainlevée provisoire pour les montants de loyer et les intérêts réclamés en poursuite, que le poursuivi prouvait le versement d'un montant de 2'077 fr., le 29 août 2014, mentionnant comme texte comptable « Loyer SEPTEMBRE 2014 », que la poursuivante ne contestait pas avoir reçu ce versement, mais l'avait affecté au règlement de loyers antérieurs à celui du mois de septembre 2014, savoir 1'762 fr. imputés sur le loyer d'août 2014 pour l'appartement, 130 fr. sur le loyer du mois de mars 2014 du box 5, 130 fr. sur le loyer du mois d'août 2014 du box 1 et 55 fr. sur le loyer du mois de février de la place de parc extérieure, et que le poursuivi n'avait pas rendu sa libération vraisemblable en prouvant avoir régulièrement

payé ces loyers. 3. a) Par acte du 17 décembre 2015, le poursuivi a recouru contre ce prononcé, concluant, avec suite de dépens, à son annulation – soit au maintien de l’opposition. Il a produit des pièces. Par décision du 8 janvier 2016, la présidente de la cour de céans, autorité de recours, a accordé d’office l’effet suspensif. L’intimée a déposé une réponse le 4 mars 2016, dans le délai qui lui avait été imparti à cet effet. Elle a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours. Le 8 avril 2016, le recourant a déposé une réplique spontanée. b) Par décision du 22 février 2016, la présidente de la cour de céans a accordé au recourant le bénéfice de l’assistance judiciaire, avec effet au 5 février 2016, dans la mesure de l’exonération d’avances et des frais judiciaires. En droit : I. a) 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 du prononcé motivé (art. 321 al. 1 et 2 CPC [Code de procédure civile ; RS 272]). Il est recevable. La réponse de l’intimée l’est également (art. 322 al. 2 CPC). b) Les pièces nouvelles produites par le recourant sont irrecevables, l’autorité de recours statuant, en procédure sommaire, sur la base du dossier tel qu’il a été constitué devant le premier juge (art. 326 al. 1 CPC). Selon cette disposition, les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables en deuxième instance. Ce principe ne connaît pas d’exception (art. 326 al. 2 CPC) en procédure de mainlevée d’opposition, que ce soit dans le CPC ou dans la LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1), contrairement à ce qui est le cas notamment en procédure de faillite (cf. art. 174 LP ; Jeandin, in Bohnet et al. (éd.), Code de procédure civile commenté, n. 4 ad art. 326 CPC). c) Une réplique spontanée de la partie recourante à la réponse de la partie intimée est en principe admissible en vertu du droit d’être entendu (ATF 138 I 154 c. 2.3.3). Pour être spontanée, la réplique doit toutefois être déposée dans un délai de dix jours après que la partie recourante a eu connaissance de la réponse (TF 5D\_81/2015 du 4 avril 2016, SJZ 112 (2016) p. 280). En l’espèce, la réponse de l’intimée a été communiquée par courrier du 7 mars 2016 au recourant, qui a déposé sa réplique un mois plus tard, le 8 avril 2016. Un tel dépôt est tardif, le recourant reconnaissant d’ailleurs lui-même son « retard », de sorte que la réplique ne sera pas prise en considération. II. a) Aux termes de l’art. 82 LP, le créancier dont la poursuite – frappée d’opposition – se fonde sur une reconnaissance de dette constatée par acte authentique ou sous seing privé peut requérir la mainlevée provisoire de l’opposition, que le juge prononce si le poursuivi ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération. Constitue une reconnaissance de dette au sens de cette disposition notamment l’acte 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 ; 136 III 624 consid. 4.2.2 ; 136 III 627 consid. 2 et la jurisprudence citée). 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 (TF 5A\_465/2014 du 20 août 2014, c. 7.2.1.2 et les références citées). 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 (Staehelin, in Basler Kommentar, SchKG I, 2 e éd., 2010, n. 114 ad art. 82 SchKG [LP] ; Trümpy, La mainlevée d’opposition provisoire en droit du bail, in B1SchK 2010, pp. 105 ss, p. 106 ; Krauskopf, La mainlevée provisoire : quelques jurisprudences récentes, in JdT 2008 II 23 ss, p. 35 ; B1Schk 2006, p. 140). En signant le contrat de bail, le locataire

reconnait 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) b) En l'espèce, il n'est à juste titre pas contesté que les montants alloués par la décision attaquée sont fondés sur des baux à loyer valant titres de mainlevée provisoire d'opposition. Le recourant soutient en revanche qu'il a rendu sa libération vraisemblable. aa) Le prononcé alloue un montant de 1'548 fr. 10, plus intérêt à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> septembre 2014, réclamé pour solde de loyer de l'appartement du mois de septembre 2014. Il résulte des pièces produites par l'intimée que le montant du loyer pour cette période était de 1'562 fr., plus 200 fr. d'acompte de charges, soit 1'762 fr. brut. Pour sa part, le recourant a produit en première instance une copie d'un ordre de paiement d'un montant de 2'077 fr., avec la mention « loyer Septembre 2014 ». L'intimée a admis avoir reçu ce paiement, mais a fait valoir que de précédents loyers étaient impayés et qu'elle avait affecté le montant en question à des loyers précédents. Dans la mesure, toutefois, où le recourant a clairement indiqué quelle dette il entendait acquitter, l'intimée ne pouvait pas affecter ce montant à une autre dette (art. 86 CO [Code des obligations ; RS 220]). Le recours est donc justifié sur ce point. bb) Le montant alloué de 385 fr. est réclamé à titre de loyer d'une place de parc pour les mois de mars à septembre 2014 compris ; selon le bail produit en première instance, le loyer était de 55 fr. par mois. Le montant alloué de 130 fr. est réclamé à titre de loyer d'un box extérieur pour le mois de septembre 2014 ; selon le bail produit, le loyer mensuel était de 130 francs. Enfin, le montant alloué de 780 fr., est réclamé à titre de loyer d'un autre box pour les mois d'avril à septembre 2014 compris ; selon le bail, le loyer était également de 130 fr. par mois pour ce deuxième box. Le paiement mentionné ci-dessus de 2'077 fr. couvrait non seulement le loyer du mois de septembre 2014 de l'appartement, mais également les loyers de la place de parc extérieure et des deux garages pour la même période ( $1'762 + 130 + 130 + 55 = 2'077$ ). Il reste donc le loyer des mois de mars à août 2014 pour la place de parc extérieure, soit ( $55 \times 6 =$ ) 330 francs. Le recours doit être partiellement admis sur ce point, en ce sens que la mainlevée provisoire de l'opposition est accordée à concurrence de 330 fr., et non de 385 francs. Le point de départ moyen de l'intérêt pour cette période, le loyer étant payable d'avance, est le 1<sup>er</sup> juin 2014. Le recours doit être admis également en ce sens que la mainlevée n'est pas prononcée à concurrence de 130 fr. plus intérêt à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> septembre 2014 pour le loyer du mois de septembre 2014 du premier garage. Il reste en revanche le loyer des mois d'avril à août 2014 pour le deuxième garage, soit ( $5 \times 130 =$ ) 650 francs. Le recours doit être partiellement admis sur ce point, en ce sens que la mainlevée provisoire de l'opposition est accordée à concurrence de 650 fr., et non de 780 francs. Le point de départ moyen de l'intérêt pour cette période est le 15 juin 2014. cc) En conclusion, la mainlevée doit être prononcée à concurrence de 330 fr., plus intérêt à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> juin 2014, et de 650 fr., plus intérêt à 5% l'an dès le 15 juin 2014. III. Vu le sort du recours, le recourant obtient gain de cause sur presque exactement les deux tiers des prétentions litigieuses. Il doit partiellement rembourser son avance de frais de première instance à la poursuivante, non assistée, à concurrence de 50 fr., sans allocation de dépens pour le surplus. Le recourant étant au bénéfice de l'assistance judiciaire en deuxième instance, les frais de cette instance, arrêtés à 315 fr., doivent rester à la charge de l'Etat par 105 fr. et être mis à la charge de l'intimée par 210 francs. N'ayant pas versé d'avance de frais ni procédé avec l'assistance d'un mandataire professionnel, le recourant n'a droit à aucune restitution d'avance de frais ni allocation de dépens de deuxième instance. 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 partiellement admis. II. Le prononcé est réformé en ce sens que l'opposition formée par F. \_\_\_\_\_ au commandement de payer n° 7'480'429 de l'Office des poursuites du district de La Broye-Vully, notifié à la réquisition de B.X. \_\_\_\_\_ SA, est provisoirement levée à concurrence de 330 fr. (trois cent trente francs), plus intérêt à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> juin 2014, et 650 fr. (six cent cinquante francs), plus intérêt à 5% l'an dès le 15 juin 2014. Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 150 fr. (cent cinquante francs), sont mis à la charge de la poursuivante par 100 fr. (cent francs) et à la charge du poursuivi par 50 fr. (cinquante francs). Le poursuivi F. \_\_\_\_\_ doit verser à la poursuivante B.X. \_\_\_\_\_ SA la somme de 50 fr. (cinquante 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 315 fr. (trois cent quinze francs), sont laissés à la charge de l'Etat de Vaud par 105 fr. (cent cinq francs) et mis à la charge de l'intimée par 210 fr. (deux cent dix francs). IV. Le bénéficiaire de l'assistance judiciaire est, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenu au remboursement des frais judiciaires mis à la charge de l'Etat. V. Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance. VI. L'arrêt est exécutoire. La présidente : La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié, par l'envoi de photocopies, à : ■ M. F. \_\_\_\_\_, ■ M. Alain Zumbach, agent d'affaires breveté (pour B.X. \_\_\_\_\_ SA). La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 2'843 fr. 10. 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 le Juge de paix du district de La Broye-Vully. La greffière :

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