

VD_GERICHTE KC09.005042 vom 10. Dezember 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-12-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_KC09.005042

FR: VD_GERICHTE KC09.005042 du 10 décembre 2009

IT: VD_GERICHTE KC09.005042 del 10 dicembre 2009

Erwägungen

E. 1

X. _____ et A. _____, en qualité de bailleurs, ainsi qu'I.E. _____ et A.E. _____, en qualité de locataires solidairement responsables, ont signé le 30 juillet 2007 un contrat de bail à loyer pour un appartement de trois pièces et demi à Valeyres-sous-Ursins. Le bail, dont la durée initiale était fixée du 1er septembre 2007 au 31 mars 2010, était renouvelable pour un an, d'année en année sauf avis de résiliation donné quatre mois avant une échéance. Le loyer mensuel s'élevait à 1'950 fr., y compris une place de parc, les frais de chauffage étant à la charge des locataires. Enfin, il était prévu que les locataires fournissent une garantie bancaire de 5'850 francs. Par courriers du 19 septembre 2007, DAS Protection Juridique SA, au nom des bailleurs, a imparti à I.E. _____ et à A.E. _____ un délai de 30 jours pour s'acquitter de la somme de 1'950 fr., représentant le loyer du mois de septembre, et leur a fixé un délai de dix jours afin de constituer la garantie prévue dans le contrat de bail, indiquant qu'à défaut d'exécution de l'une ou l'autre de ces prestations le bail serait résilié avec effet immédiat. Un formulaire de notification de résiliation de bail pour le 31 décembre 2007 a ensuite été adressé le 16 novembre 2007 à I.E. _____ et à A.E. _____. Par décision du 22 février 2008, le Juge de paix du district d'Yverdon a ordonné à I.E. _____ et à A.E. _____ de quitter et de rendre libres pour le 14 mars 2008 à midi les locaux occupés à Valeyres-sous-Ursins; il a arrêté à 250 fr. les frais de justice des requérants X. _____ et A. _____ et alloué à ces derniers des dépens à hauteur de 650 francs. Le chiffre V de cette ordonnance prévoit qu'elle est immédiatement exécutoire nonobstant recours. Ce même magistrat a rendu le 14 avril 2008 un avis d'exécution forcée, fixant celle-ci au 29 avril 2008, et, le même jour, une

- 3 - ordonnance de constat d'urgence réclamant notamment une avance de frais de 250 fr. aux requérants X. _____ et A. _____. Le constat d'urgence, établi le 29 avril 2008, mentionne les points suivants : "- Le frigo de la cuisine présente quelques traces de condensation et est relativement peu sale. - La porte du lave-vaisselle est décollée. - Tous les sanitaires présentent quelques traces de calcaire. - Une prise du séjour est enlevée. Dans l'ensemble l'appartement est propre." Le 23 mai 2008, le Juge de paix du district d'Yverdon a rendu la décision suivante : "Conformément à l'article 255 alinéa 3 du Code de procédure civile vaudois (CPC), je vous informe que je fixe comme il suit les frais et dépens de la procédure de constat : I. Les dépens d'A. _____ et X. _____, qui comprennent : a) frais de justice : - 1 ordonnance (art. 87 TFJC) : fr. 150.00 - débours (photographies) fr. 10.80 b) honoraires et débours de leur avocat : - 1 requête (art. 2 ch. 18 TAv) fr. 300.00 sont fixés à la somme totale de fr. 460.80 II. Il n'est pas fixé de dépens pour I.E. _____ et A.E. _____. III. Chaque partie supporte ses dépens, sauf action, s'il y a lieu, contre la personne qui aurait rendu nécessaire l'expertise hors procès (art. 255 a CPC)." Cette décision est définitive et exécutoire dès le 13 juin 2008, selon attestation du 17 juillet 2008

du greffier de paix. Le 23 mai 2008 également le Juge de paix du district d'Yverdon a rendu le prononcé sur frais et dépens suivant concernant l'expulsion forcée :

- 4 - "I. dit que les frais de justice des parties bailleuses, qui comprennent ce qui suit : - avis d'expulsion forcée (art. 91 TFJC) fr. 100.00 - exécution forcée – fr. 40.- par demi-heure (art. 149 TFJC) fr. 40.00 - prononcé sur frais et dépens (art. 93 TFJC) fr. 80.00 - frais de serrurier fr. 126.95 - frais de déménagement fr. 419.65 _____ sont fixés à fr. 766.60 II. dit que les parties locataires doivent verser aux parties bailleuses des dépens qui comprennent ce qui suit : - remboursement de leurs frais de justice fr. 766.60 - participation aux honoraires et déboursés de son (leur) mandataire fr. 300.00 _____ soit au total fr. 1'066.60 III. raye la cause du rôle." Sur requête de X. _____ et de A. _____, l'Office des poursuites d'Yverdon-Orbe-La Vallée-Grandson (ci-après l'office) a notifié le 4 mars 2008 à A.E. _____, un commandement de payer, dans la poursuite n° 1'074'583-01, portant sur la somme de 9'750 fr., plus intérêt à 5 % l'an dès le 1er septembre 2007 et de 70 fr., sans intérêt. La cause de l'obligation indiquée était : "1) Arriérés de loyers : du 1er septembre 2007 au 31 janvier 2008. 2) Frais commandement de payer exemplaire co-débiteur." La poursuivie a formé opposition totale.

E. 2

Sur requête de X. _____ et d'A. _____, l'office a notifié le 25 août 2008 deux commandements de payer, l'un à I.E. _____ dans la

- 5 - poursuite n° 1'097'368-01, l'autre à A.E. _____, dans la poursuite n° 1'097'368-02, portant sur la somme de 15'433 fr. 60, selon le détail suivant : 01) Fr. 650.00 plus intérêt à 5 % l'an du 22.02.2008 02) Fr. 1'066.60 plus intérêt à 5 % l'an du 23.05.2008 03) Fr. 250.00 plus intérêt à 5 % l'an du 29.04.2008 04) Fr. 460.80 plus intérêt à 5 % l'an du 23.05.2008 05) Fr. 11'700.00 plus intérêt à 5 % l'an du 01.02.2008 06) Fr. 684.80 plus intérêt à 5 % l'an du 28.05.2008 07) Fr. 381.50 plus intérêt à 5 % l'an du 07.06.2008 08) Fr. 139.90 plus intérêt à 5 % l'an du 26.05.2008 09) Fr. 100.00 sans intérêt La cause de l'obligation invoquée est : "1) Ordonnance rendue par le Juge de Paix le 22 février 2008, dépens dus par Mme et M. A.E. _____ à verser à Mme A. _____ et M. X. _____ pour une somme de CHF 650.-. 2) Prononcé sur frais et dépens rendu le 23 mai 2008 par la Justice de Paix condamnant Mme et M. A.E. _____ à verser à Mme A. _____ et M. X. _____ une somme de CHF 1'066.60 à titre de dépens. 3) Ordonnance rendue par le Juge de Paix le 14 avril 2008 relative à un constat d'urgence, avance de frais de CHF 250.- payée par Mme A. _____ et M. X. _____. 4) Constat d'urgence, dépens dus par Mme et M. A.E. _____ à Mme A. _____ et à M. X. _____, soit une somme de CHF 460.80 fixée par la Justice de Paix le 23 mai 2008. 5) Arriérés des loyers : du 1er février 2008 au 31 juillet 2008, pour une somme de CHF 11'700.-, soit 6 mois à CHF 1'950.-. 6) Frais relatifs à la recherche de nouveaux locataires, soit CHF 684.80 (CHF 278.60 + CHF 406.20). 7) Frais relatifs à la remise en état de l'appartement, soit CHF 381.50 pour la facture concernant l'installation électrique. 8) Frais relatifs à la remise en état de l'appartement, soit CHF 139.90 pour la facture concernant le robinet de cuisine. 9) Frais commandement de payer codébiteur solidaire." Le commandement de payer n° 1'097'368-01 notifié à I.E. _____ est resté libre d'opposition, tandis que le commandement de payer n° 1'097'368-02 notifié à A.E. _____ a été frappé d'opposition totale.

- 6 -

E. 3

Par requête du 19 décembre 2008, X. _____ et A. _____ ont conclu principalement à la mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer n° 1'074'583-01 et à celle de l'opposition formée au commandement de payer n° 1'097'368-02 ainsi qu'à l'allocation d'un émolument à titre de dépens; subsidiairement ils ont demandé à ce qu'ils soient acheminés à prouver par toute voie de droit les faits allégués dans leur écriture. A l'appui de leur requête, X. _____ et A. _____ ont produit, outre celles dont il est déjà fait mention précédemment, les pièces suivantes : - un échange de courrier entre les poursuivis et DAS Protection Juridique SA au sujet de la fixation d'une date pour effectuer l'état des lieux de sortie; - une facture du 7 juin 2008 de Telectric Electricité-Téléphone SA, d'un montant de 381 fr. 50, relative à la remise en état de l'installation électrique dans l'appartement de M. I.E. _____; - une facture du 26 mai 2008 de Bruand Thomas Sàrl, d'un montant de 139 fr. 90, pour les prestations suivantes : "Néoperl complet de cuisine M22 Main d'œuvre pour graisser robinet de cuisine et passer acide dans WC y compris celui-ci"; - une facture du 30 avril 2008 de J.-M. Pernet, de 126 fr. 95, pour le "déplacement pour ouverture forcée annulée sur place. L'appartement était ouvert et les clés étaient à l'intérieur"; - une facture de l'entreprise Cand-Landi, du 7 mai 2008, d'un montant total de 419 fr. 65 pour le transport de matériel lors d'une exécution forcée; - une facture du 28 mai 2008 de Publicitas SA d'un montant de 406 fr. 20.

- 7 -

E. 4

Le 13 février 2009, le Juge de paix du district du Jura-Nord vaudois a adressé aux poursuivants et à A.E. _____ une convocation à l'audience du 5 mars 2009 à 14 heures en vue de statuer sur la requête de mainlevée dans la poursuite n° 1'047'583-1. A la suite de cette audience à laquelle les parties ont fait défaut, il a rendu un prononcé, daté du 24 mars 2009 et mentionnant la poursuite précitée, rejetant la requête de mainlevée et arrêtant les frais de justice à 360 francs. Dans le prononcé motivé, adressé pour notification aux parties le 26 mai 2009, le premier juge a également mentionné le commandement de payer notifié dans la poursuite n° 1'097'368-02 et a examiné la requête de mainlevée dans cette poursuite. Il a considéré en premier lieu que le contrat de bail à loyer, qui n'était pas accompagné de la formule officielle de notification de loyer, ne valait pas à lui seul titre de mainlevée et qu'au surplus le contrat de bail étant résilié pour le 31 décembre 2007, il ne pouvait fonder des prétentions en paiement du loyer pour l'année 2008, dès lors qu'il n'était pas établi que le bail aurait été maintenu pour cette période. Le premier juge a ensuite constaté que les poursuivants n'avaient pas produit de pièces attestant du caractère exécutoire de l'ordonnance du 22 février 2008 et du prononcé sur frais et dépens du 23 mai 2008, de sorte qu'ils ne disposaient pas d'un titre de mainlevée définitive pour les montants figurant dans ces décisions et qu'ils n'étaient pas non plus au bénéfice d'un titre de mainlevée provisoire pour les diverses factures dont ils demandaient le paiement. Enfin, le premier juge a constaté que le commandement de payer dans la poursuite 1'074'583-01 n'avait pas été frappé d'opposition. X. _____ et A. _____ ont recouru contre ce prononcé par acte du 8 juin 2009, concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que :

- 8 - I. la mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 1'074'583-01 notifié à Mme A.E. _____ le 4 mars 2008 par l'Office des poursuites d'Yverdon-Orbe-La Vallée-Grandson est ordonnée à hauteur de CHF 8'125.- (huit mille cent vingt-cinq francs) avec intérêt à 5 % dès le 1er septembre 2007, II. la

mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 1'097'368-02 notifié à Mme A.E. _____ le 25 août 2008 par l'Office des poursuites d'Yverdon-Orbe-La Vallée-Grandson est ordonnée à hauteur de CHF 5'850.- (cinq mille huit cent cinquante francs) avec intérêt à 5 % dès le 1er février 2008; III. la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 1'097'368-02 notifié à Mme A.E. _____ le 25 août 2008 par l'Office des poursuites d'Yverdon-Orbe-La Vallée-Grandson est ordonnée à hauteur de CHF 460.80 (quatre cent soixante francs et huitante centimes) avec intérêt à 5 % dès le 23 mai 2008.

Subsidiairement, les recourants ont conclu à l'annulation et au renvoi de l'affaire au premier juge pour statuer dans le sens des considérants de l'arrêt à rendre. L'intimée ne s'est pas déterminée. En droit : I. Le recours, déposé en temps utile (art. 57 al. 1 LVLP, loi d'application dans le canton de Vaud de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 18 mai 1955, RSV 280.05), comporte des conclusions valablement formulées. Il est recevable formellement (art. 461 ss CPC, Code de procédure civile du canton de Vaud du 14 décembre 1966, RSV 270.11, applicables par le renvoi de l'art. 58 al. 1 LVLP). II. En nullité, les recourants se plaignent d'une motivation insuffisante, reprochant en particulier au premier juge d'avoir rejeté, sans

- 9 - aucun examen ni en fait ni en droit, la mainlevée d'opposition formée à la poursuite n° 1'074'583-01. Ils soulèvent ainsi, de manière conforme à l'art. 465 al. 3 CPC (applicable par le renvoi de l'art. 58 al. 1 LVLP), le grief tiré d'une violation du droit d'être entendu. Un tel moyen est susceptible d'être soulevé dans le cadre d'un recours en nullité. Il s'agit d'un grief d'ordre formel qui doit être traité en premier lieu (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, n. 1 ad art. 470 CPC). Le vice relatif à une motivation insuffisante de l'entier d'une décision ne pourrait pas être corrigé par la cour de céans dans le cadre d'un recours en réforme où elle dispose d'un plein pouvoir d'examen. En effet, la réparation d'une irrégularité devant l'autorité de recours n'est envisageable que si l'irrégularité ne porte pas sur un point déterminant pour la solution du litige (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 2 ad art. 2 CPC). Cela compromettrait sinon la garantie de la double instance. La jurisprudence fédérale souligne en particulier que la guérison d'une violation du droit d'être entendu devant l'instance de recours doit rester l'exception et n'est possible que si la violation porte sur un point qui n'est pas décisif (ATF 126 V 130 c. 2b ; 124 V 389 c. 5a). Selon la jurisprudence, le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. (Constitution fédérale du 18 avril 1999, RS 101), implique notamment l'obligation pour le juge de motiver ses décisions, afin que le justiciable puisse comprendre et exercer ses droits de recours à bon escient. Le juge doit ainsi mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause, mais aussi à ce que l'autorité de recours puisse contrôler l'application du droit ; il n'a toutefois pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, apparaissent pertinents (ATF 134 I 83 c. 4.1 ; TF 4A_265/2008 du 26 août 2008 c. 2.1.1; CPF, 12 novembre 2009/386).

- 10 - En l'espèce, le premier juge s'est borné à considérer que le commandement de payer dans la poursuite n° 1'074'583-1 était resté libre d'opposition – ce qui est inexact – et que la conclusion relative à cette poursuite était par conséquent sans objet. Bien que très succincte, cette motivation est en soi pertinente et suffisante. Elle repose en revanche sur une

constatation de fait erronée. En réalité le reproche qui peut être adressé au premier juge à cet égard est plutôt celui de l'arbitraire dans l'appréciation des preuves. Ce grief constitue un moyen de nullité recevable, fondé sur la violation d'une règle essentielle de la procédure (art. 38 al. 1 let. a LVLP), et comme tel, est subsidiaire au recours en réforme et ne peut être invoqué que si l'autorité de recours ne dispose pas, dans le cadre de la réforme, d'un pouvoir d'examen lui permettant de corriger le vice invoqué (JT 1999 III 140). En l'occurrence, il est possible à la cour de céans de réparer le vice dans le cadre du recours en réforme qui va suivre. III. Les recourants demandent la levée de l'opposition à la poursuite n° 1'097'368-2, provisoirement à concurrence de 5'850 fr. et définitivement à concurrence de 460 fr. 80. On examinera successivement les divers montants réclamés dans cette poursuite. a) Le montant de 650 fr. correspond aux dépens fixés par le juge de paix dans son ordonnance d'expulsion du 22 février 2008. Comme l'a relevé le premier juge cette ordonnance ne porte pas de mention d'exequatur. En revanche, le dernier chiffre de son dispositif prévoit qu'elle est immédiatement exécutoire nonobstant recours.

- 11 - Selon l'art. 80 al. 1 LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889, RS 281.1), le créancier qui est au bénéfice d'un jugement exécutoire peut requérir du juge la mainlevée définitive de l'opposition. Prise au sens littéral, cette disposition signifierait qu'un jugement exécutoire, mais non encore définitif, justifierait la mainlevée définitive de l'opposition. C'est aussi ce que laisse entendre un auteur (Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 12 ad art 81 LP), selon lequel le poursuivant doit prouver, selon les cas, le caractère exécutoire de la décision ou prouver qu'elle est passée en force de chose jugée. Toutefois, cet auteur précise ailleurs (Gilliéron, op. cit., n. 36 ad art. 80 LP) qu'un jugement non encore définitif, mais déclaré immédiatement exécutoire, ne satisferait pas aux exigences des art. 80 et 81 LP. Dans une jurisprudence ancienne, le Tribunal fédéral a considéré que cette question relève du droit fédéral et que, pour satisfaire aux art. 80 et 81 LP, un jugement devait être passé en force, c'est-à-dire mettre définitivement fin au procès pendant, et ne pouvoir être attaqué que par un moyen de droit exceptionnel, qui, en droit constitue un nouveau procès. Un jugement qu'une législation cantonale appelle définitif et exécutoire bien qu'il puisse encore faire l'objet d'un recours ordinaire ne constitue pas un titre à la mainlevée définitive parce que, en fait et en réalité, cette exécution forcée ne s'exercerait que provisoirement, procédure étrangère à la mainlevée définitive (ATF 47 I 184, JT 1922 I 40, c. 2). Cette jurisprudence a été reprise récemment par le Tribunal fédéral (ATF 131 III 87) qui a considéré ce qui suit : Est exécutoire au sens de cette disposition (réd.: art. 80 al. 1 LP) le prononcé qui a non seulement force exécutoire, mais également force de chose jugée (Rechtskraft), c'est-à-dire qui est devenu définitif, parce qu'il ne peut plus être attaqué par une voie de recours ordinaire qui, par la loi, a un effet suspensif (STAEHELIN, Basler Kommentar, n. 7 ad art. 80 LP). L'entrée en force de chose jugée d'une décision cantonale de dernière instance - dont fait partie le prononcé accessoire sur les dépens (qui pourrait être modifié en cas de réforme sur le fond; cf. art. 159 al. 6 OJ; ATF 85 II 286 consid. 4, p. 291) se détermine exclusivement au regard du droit fédéral (ATF 126 III 261 consid. 3b p. 264 et les références citées).

- 12 - Il convient d'appliquer ces principes au cas d'espèce afin d'examiner si l'ordonnance du 22 février 2008 est attestée exécutoire au sens de l'art. 80 LP.

- 13 - Selon l'art. 23 LPEBL (loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme; RSV 221.305), il n'y a recours contre une ordonnance d'expulsion

que lorsque le juge était incompétent ou s'est déclaré à tort incompétent (al. 1 let. a), pour absence d'assignation régulière (let. b), pour violation des règles essentielles de la procédure (let. c), et pour déni de justice (al. 2). Le recours n'est pas suspensif ex lege (art. 27 al. 3 LPEBL, a contrario). Il n'est pas nécessaire de trancher la question de savoir s'il s'agit là de voies de droit extraordinaires au sens de la jurisprudence précitée, ce qui est d'ailleurs douteux. En effet, la jurisprudence fédérale a imposé au juge vaudois d'ouvrir plus largement le recours en cette matière. Lorsque le locataire a contesté la validité du congé extraordinaire – notamment celui signifié à la suite de la demeure du locataire (art. 274g al. 1 let. a CO) – auprès de l'autorité de conciliation, la décision de l'autorité compétente en matière d'expulsion, chargée en vertu de l'art. 274g CO de se prononcer sur la validité du congé, doit pouvoir être attaquée par un recours en réforme non limité au déni de justice (ATF 122 III 92, JT 1996 I 595 et réf.; Guignard, Procédures spéciales vaudoises, n. 4 ad art. 23 LPEBL). Il y a donc des cas dans lesquels les ordonnances d'expulsion sont susceptibles d'un recours ordinaire. Certes, la Chambre des recours n'a pas admis que le recours était alors suspensif puisqu'il demeure régi par la LPEBL (Guignard, loc. cit.). Peu importe toutefois. Ce qui est déterminant est qu'une ordonnance d'expulsion peut faire l'objet d'un recours ordinaire, même si, pour cela, certaines conditions doivent être réunies. Il s'ensuit que l'on ne peut considérer qu'une telle ordonnance est "exécutoire" au sens de l'art. 80 LP, du seul fait que son dispositif le prévoit, conformément à la législation cantonale. Dans le cas d'espèce, il n'est pas prétendu que les locataires auraient contesté la validité du congé, mais le contraire ne ressort pas non plus de l'ordonnance. Le fait que l'ordonnance ait été finalement exécutée n'est pas déterminant à cet égard. Elle aurait pu être exécutée en dépit d'un recours. Dès lors que l'on ne peut considérer qu'une ordonnance d'expulsion rendue en vertu de la LPEBL est immédiatement définitive, une telle ordonnance ne constitue un titre à la mainlevée définitive – en ce

- 14 - qui concerne les dépens – qu'une fois munie d'une déclaration d'exequatur.

- 15 - Au vu de ce qui précède, c'est à juste titre que le premier juge a refusé la mainlevée pour ce poste. Dans ces conditions il n'est pas nécessaire d'examiner s'il était possible, au regard des art. 3 et 452 al. 1 CPC, d'accorder une mainlevée définitive alors que les recourants avaient requis la mainlevée provisoire ou si la mainlevée provisoire pouvait, le cas échéant, être accordée sur la base d'un titre à la mainlevée définitive. b) Le montant de l'066 fr. correspond aux dépens alloués par le juge de paix dans son prononcé sur frais et dépens du 23 mai 2008. Cette décision qui fait suite à l'expulsion forcée de l'intimée et de son mari, ne porte pas d'attestation d'exequatur. Elle ne vaut donc pas titre à la mainlevée. c) Le montant de 250 fr. est une avance de frais réclamée par le juge de paix aux recourants dans l'ordonnance de constat d'urgence du 14 avril 2008. Cette ordonnance ne constitue pas un titre de mainlevée à l'encontre de l'intimée. d) Le montant de 460 fr. 80 correspond aux dépens fixés pour les recourants par le juge de paix dans sa décision du 23 mai 2008, laquelle est attestée définitive et exécutoire. Toutefois, dans une décision de ce type, fondée sur l'art. 255 al. 3 CPC, les "dépens" sont – comme l'indique au demeurant la décision – supportés par la partie elle-même, sauf son action éventuelle contre celui qui aurait rendu le constat nécessaire. Il s'agit donc d'une décision fixant la quotité des dépens, mais non leur principe, c'est-à-dire leur mise à la charge de l'autre partie. e) Le montant de 11'700 fr. est réclamé au titre d'arriérés des loyers du 1er février au 31 juillet 2008.

- 16 - Les recourants ont produit devant le premier juge un contrat de bail. Il ressort par ailleurs des autres pièces du dossier que leur prestation a été fournie. Mais, comme l'a relevé

le premier juge, le contrat de bail, qui date de 2007, ne vaut titre à la mainlevée que s'il est accompagné de la formule officielle de fixation du loyer lors de la conclusion du bail. En effet, lorsque le bailleur ne fait pas usage, lors de la conclusion d'un bail, de la formule officielle prescrite par l'art. 270 al. 2 CO, cela entraîne la nullité partielle du contrat de bail, en ce qui concerne la fixation du montant du loyer (TF 4C.428/2004 du 1er avril 2005; ATF 124 III 62 c. 2a, ré. In JT 1998 I 612; ATF 120 II 341 c. 5d, ré. In JT 1995 I 382). Il appartient alors au juge du fond de déterminer le loyer initial en se fondant sur toutes les circonstances du cas (ATF 124 III 62 précité c. 2b, rés. in JT 1998 I 612). En revanche, il n'entre pas dans les compétences du juge de la mainlevée de procéder à une telle appréciation. Ainsi, lorsque la formule officielle est obligatoire, le contrat de bail ne vaut pas à lui seul titre de mainlevée provisoire (CPF, 30 août 2007/308; CPF, 22 mars 2007/163; CPF 29 juin 2006/314; Hack, Formalisme et durée : quelques développements récents en droit du bail, in JT 2007 II 4 ss, p. 5). En l'espèce, les recourants n'ont pas produit la formule précitée. Dès lors le bail ne vaut pas titre à la mainlevée. Par ailleurs, la période pour laquelle les loyers sont réclamés est postérieure à la résiliation du bail notifiée pour le 31 décembre 2007. Dès le premier janvier 2008, les recourants ne pouvaient plus prétendre, le cas échéant, qu'à une indemnité d'occupation pour laquelle ils ne disposent pas non plus d'un titre de mainlevée. f) Les montants de 684 fr. 80, 381 fr. 50 et 139 fr. 90 correspondent à des factures produites par le recourants devant le premier juge relatives à la remise en état de l'appartement et à sa relocation. Aucune de ces pièces ne porte la signature de l'intimée.

II

- 17 - n'existe dès lors pas de reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 LP permettant d'obtenir la mainlevée provisoire. g) Il en va de même du montant de 100 fr. réclamé au titre de "frais de commandement de payer codébiteur solidaire", les recourants ne disposant d'aucun titre de mainlevée pour cette créance. h) Les recourants réclament en deuxième instance la mainlevée à hauteur de 5'850 fr., correspondant à la garantie locative que les locataires devaient constituer en vertu du contrat de bail. Outre qu'on ne voit guère le sens de cette constitution de sûretés – qui ne devait d'ailleurs pas être versée en mains des bailleurs – après que le bail a pris fin, elle ne faisait pas l'objet de la poursuite en cause. Le juge de la mainlevée ne peut en effet s'écarter du titre de créance ou de la cause de l'obligation (art. 67 al. 1er ch. 4 LP). Selon l'article 69 alinéa 2 lettre a LP, le commandement de payer contient les indications prescrites pour la réquisition de poursuite, indications qui sont énoncées par l'article 67 LP. Parmi celles-ci figure l'indication du titre et de la date de la créance ou, à défaut du titre, la cause de l'obligation. En l'espèce, la constitution de la garantie bancaire n'est nullement mentionnée dans le commandement de payer. La mainlevée doit donc être refusée pour ce montant également. IV. Les recourants requièrent la mainlevée de l'opposition à la poursuite n° 1'074'583-01 à concurrence de 8'125 fr. correspondant selon eux aux loyers dus de septembre à décembre 2007, soit pendant la durée du bail. Contrairement à ce qu'a retenu le premier juge, la poursuivie A.E. _____ a fait opposition à ce commandement de payer.

- 18 - La mainlevée doit toutefois être refusée pour le motif exposé précédemment (cf. supra ch. III let. e), à savoir que le contrat de bail, sans la formule officielle de notification de loyer ne constitue par un titre de mainlevée. Il convient donc de confirmer la décision du premier juge sur ce point également, par substitution de motifs. V. En définitive, le recours doit être rejeté et le prononcé entrepris confirmé. Les frais de deuxième instance des recourants sont arrêtés, solidairement entre eux, à 450 francs. Il n'y a pas lieu d'allouer des

dépens à l'intimée qui n'a pas procédé. .

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