

## VD\_GERICHTE KC13.011452 vom 17. Oktober 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-10-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_KC13.011452](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_KC13.011452)

FR: VD\_GERICHTE KC13.011452 du 17 octobre 2013

IT: VD\_GERICHTE KC13.011452 del 17 ottobre 2013

### Volltext

TRIBUNAL CANTONAL KC13.011452-131104 41 4 CO UR DE S P OURSUITES ET FAILLITES \_\_\_\_\_ Arrêt du 17 octobre 2013 \_\_\_\_\_ Présidence de M. SAUTEREL, président Juges : Mmes Byrde et Rouleau Greffier : Mme Debétaz Ponnaz \*\*\*\*\* Art. 82 LP; 32 al. 1 et 2, 257a al. 2 et 257e al. 1 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 A.C. \_\_\_\_\_, à Chesières, contre le prononcé rendu le 25 avril 2013, à la suite de l'audience du 16 avril 2013, par le Juge de paix du district d'Aigle, dans la poursuite n° 6'424'573 de l'Office des poursuites du même district exercée contre le recourant à l'instance de F. \_\_\_\_\_, à Attalens. Vu les pièces au dossier, la cour considère : 109

- 2 - En fait : 1. Le 19 novembre 2012, un commandement de payer les sommes de (1) 1'700 fr. et (2) 6 fr. 25, toutes deux avec intérêt à 6,5 % l'an dès le 7 juillet 2012, a été notifié à A.C. \_\_\_\_\_, à la réquisition de F. \_\_\_\_\_, dans la poursuite ordinaire n° 6'424'573 de l'Office des poursuites du district d'Aigle, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation : "(1) Remboursement de la garantie de loyer payée sur son compte de Fr. 1'700.-- le 12.10.2010 (2) Intérêts de la garantie de loyer sur la somme de Fr. 1'700.-- le 12.10.2010 soit Fr. 6.25". Le poursuivi a formé opposition totale. Le 14 mars 2013, le poursuivant a saisi le Juge de paix du district d'Aigle d'une requête de mainlevée provisoire d'opposition, à l'appui de laquelle il a produit, outre le commandement de payer original frappé d'opposition, les pièces suivantes : - une copie de la première page d'un contrat de bail liant le poursuivi, en qualité de bailleur, et le poursuivant, en qualité de locataire, portant sur un appartement d'une pièce (Les [...] /06), d'une durée initiale de deux ans, du 1er juillet 2010 au 30 juin 2012, se renouvelant ensuite tacitement d'année en année sauf avis de résiliation donné un mois à l'avance. Le chiffre 3 du contrat prévoit que le loyer net est de 850 francs par mois; les chiffres 3.3 (acompte de chauffage et eau chaude et frais accessoires, art. 28 RULV) et 3.4 (divers) sont laissés en blanc. Le chiffre 4 prévoit que la garantie de loyer s'élève à 1'700 francs; - une copie d'un relevé de compte bancaire établi le 4 novembre 2010, selon lequel le compte du poursuivant auprès de l'UBS a été débité d'un montant de 1'700 fr. en faveur du poursuivi, le 12 octobre 2010, avec la mention "garantie de loyer appartement n6 Les [...]"; - une copie d'une lettre datée du 2 avril 2012 du poursuivant au poursuivi, déclarant qu'il résiliait le contrat de bail de l'appartement n° 6 au chalet

- 3 - les [...], à Villars, pour le 30 juin 2012 et qu'il prendrait contact avec le bailleur à fin juin pour effectuer l'état des lieux de sortie et la reddition des clés; - une copie d'une lettre recommandée du 5 juillet 2012 du poursuivant au poursuivi, dans laquelle le premier s'étonnait qu'aucune suite n'eût été donnée à sa "lettre recommandée du 5 avril 2012

concernant la résiliation du bail au 30 juin 2012" ni à sa "deuxième lettre recommandée du 28 juin dernier concernant l'état des lieux de sortie et la restitution des clés pour le 30 juin 2012". Il indiquait partir du principe que la résiliation était acceptée pour le 30 juin 2012 et que le bailleur avait renoncé à l'établissement d'un état des lieux de sortie, et poursuivait en déclarant remettre dès lors les clés sous le même pli et réclamer le remboursement de la garantie locative de 1'700 francs; - une copie d'une lettre recommandée du 10 juillet 2012 adressée à l'avocate du poursuivi, à Lugano, par le poursuivant, se déclarant surpris du contenu d'une lettre du 6 juillet 2012. En bref, il confirmait avoir envoyé deux courriers recommandés les 5 avril et 29 juin 2012 et joignait en annexe, pour preuve, deux justificatifs officiels de la poste établissant effectivement qu'à ces deux dates, il avait envoyé des courriers recommandés au poursuivi, que celui-ci avait retirés les 12 avril et 4 juillet 2012. Il réitérait en outre sa demande de remboursement de la garantie locative qu'il avait versée sur le compte bancaire du poursuivi auprès de la BCV Lausanne; - une copie d'une lettre recommandée du 27 juillet 2012 de l'avocate précitée au poursuivant, rédigée en italien, prenant position en ce sens que son client contestait que le poursuivant ait envoyé en temps utile une résiliation, mais admettait que le contrat prit fin au 30 juin 2012; que, conformément au contrat de bail, les charges accessoires étaient à la charge du locataire et s'élevaient, en l'occurrence, à 3'866 francs 65, soit un montant supérieur "à celui de 1'700 fr. déposé sur le compte de M. A.C. \_\_\_\_\_ au début de la période de location"; enfin, que son client admettait qu'une partie des factures ouvertes et à la charge du locataire

- 4 - était soldée par la somme déposée et réclamait la différence, par 2'166 fr. 65, à payer dans les trente jours dès réception de cette lettre. A ce courrier étaient joints en annexe un décompte du détail des charges accessoires et les pièces y relatives, dont il ressort que le bailleur imputait à la charge du locataire sept factures de frais de PPE et trois factures de la Romande Energie; - une copie d'une lettre recommandée du poursuivant à l'avocate du poursuivi du 24 août 2012, dans laquelle il répétait le contenu de ses précédentes lettres, précisait, pièce à l'appui, qu'il avait payé une des factures de la Romande Energie en cause, de 90 fr., et demandait qu'une copie du contrat de bail en possession de l'avocate lui soit envoyée afin qu'il puisse la comparer avec la copie en sa possession; - une copie de la réponse de l'avocate précitée, du 3 septembre 2012, par laquelle elle refusait d'envoyer au poursuivant une copie du contrat, rectifiait de 90 fr. (2'166 francs 65 – 90 fr.) le décompte du 27 juillet 2012 et réclamait le paiement, jusqu'au 28 septembre 2012, du solde dû de 2'076 fr., en se référant au chiffre 6 du contrat de bail selon lequel les frais accessoires seraient à la charge du locataire; - une copie de la réplique du poursuivant du 27 septembre 2012, réclamant l'exemplaire du contrat de bail en mains du bailleur et précisant que les charges de PPE "englobent divers points non imputables aux locataires mais uniquement à la charge du propriétaire"; - une copie d'une lettre du poursuivant à l'avocate du poursuivi du 30 octobre 2012, relevant que sa correspondance recommandée du 27 septembre précédent n'avait pas obtenu de réponse de sa part, réclamant la restitution de la garantie de loyer de 1'700 fr. versée le 12 octobre 2010 sur le compte de son client auprès de la BCV à Lausanne, avec un intérêt à 0,2 % par an dès réception de cette lettre, et relevant enfin qu'il était illégal d'encaisser une garantie locative et que le bail stipulait que le loyer était net;

- 5 - - une copie de la réponse de l'avocate du poursuivi au poursuivant du 13 novembre 2012, admettant que les charges de la PPE ne pouvaient pas être imputées au locataire et rectifiant en conséquence le décompte de charges envoyé précédemment en ce sens que les charges dues par le poursuivant s'élevaient à 1'457 fr. 60, de sorte que le bailleur lui devait

242 fr. 40 sur la garantie locative. Un nouveau décompte daté du 5 novembre 2012 était joint en annexe. L'avocate précitée prétendait toutefois que, le locataire étant débiteur de B.C. \_\_\_\_\_ de la somme de 25'000 fr., le montant de 242 fr. 40 était soldé par la cession de cette créance à son client A.C. \_\_\_\_\_ par B.C. \_\_\_\_\_ et que, vu cette compensation, le poursuivant n'avait plus aucune prétention contre son client; - une copie de la lettre de la même avocate au poursuivant du 16 janvier 2013, répétant que les créances réciproques entre lui et A.C. \_\_\_\_\_ étaient compensées et lui demandant de retirer d'ici au 25 janvier 2013 le commandement de payer notifié dans l'intervalle à son client; - une copie de la réponse du poursuivant du 1er février 2013, relevant que le loyer était stipulé net et réclamant en conséquence le paiement du montant de la garantie, en capital et intérêts, à réception de cette lettre, à défaut de quoi il demanderait la mainlevée de l'opposition à son commandement de payer. Quant à la compensation avec la dette d'un tiers, il contestait qu'elle soit possible et faisait valoir qu'au demeurant, il faudrait prendre en compte la créance de 100'000 fr. que lui-même possédait contre B.C. \_\_\_\_\_. Il contestait également qu'une dette puisse être cédée sans l'accord du créancier; - une copie de la réponse de l'avocate du poursuivi du 14 février 2013, contestant le contenu de la lettre du poursuivant, en particulier pour le motif que le bail mettrait les frais d'électricité et de chauffage à la charge du locataire et que la cession du crédit de 242 fr. 40 de B.C. \_\_\_\_\_ à son fils A.C. \_\_\_\_\_ serait valable.

- 6 - 2. Statuant le 25 avril 2013 à la suite de l'audience du 16 avril 2013, qui s'est tenue en présence du poursuivant et du conseil mandaté par le poursuivi dans la procédure de mainlevée, le Juge de paix du district d'Aigle a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition, à concurrence de 1'700 fr., plus intérêts au taux de 5 % l'an dès le 7 juillet 2012, et de 2 fr. 95, sans intérêt (I), arrêté à 150 fr. les frais judiciaires, compensés avec l'avance de frais du poursuivant (II), les a mis à la charge du poursuivi (III) et dit que celui-ci devait en conséquence rembourser au poursuivant son avance de frais, à concurrence de 150 fr., sans allocation de dépens pour le surplus. Les motifs du prononcé ont été adressés aux parties le 16 et notifiés au conseil du poursuivi le 17 mai 2013. En substance, le juge de paix a retenu qu'un contrat de bail liait les parties et pris acte du fait que celles-ci déclaraient ne disposer que de la première page de ce contrat. Il a retenu qu'une garantie locative de 1'700 francs avait été versée par le poursuivant le 12 octobre 2010 et considéré que, le contrat de bail ayant pris fin le 30 juin 2012, le poursuivant était vraisemblablement en droit de réclamer la restitution de cette garantie. Constatant qu'il n'était pas établi que le paiement de charges par le locataire avait été convenu spécialement, comme l'exige l'art. 257a al. 2 CO [Code des obligations; RS 220], il a considéré que le poursuivi ne rendait pas vraisemblable l'existence de la prétention d'un montant de 1'457 fr. 60 qu'il opposait en compensation; de même, faute de preuve écrite (art. 165 al. 1 CO), il n'a pas tenu pour opérante la déclaration du poursuivi selon laquelle son père lui aurait cédé une créance contre le poursuivant d'un montant de 242 fr. 40. En conclusion, il a jugé que la mainlevée provisoire de l'opposition devait être accordée pour le montant de 1'700 fr., avec intérêt au taux légal de 5 % l'an dès le 7 juillet 2012, comme requis. Enfin, partant du principe que le montant versé à titre de garantie aurait dû être placé sur un compte d'épargne selon l'art. 257e al. 1 CO et produire ainsi des intérêts à 0,1 % l'an, il a également accordé la mainlevée provisoire sur le montant de 2 fr. 95 correspondant à cet intérêt capitalisé sur la période du 12 octobre 2010 au 6 juillet 2012. Dans les motifs de sa décision, le premier juge considère qu'un intérêt moratoire de 5 % l'an doit courir sur

- 7 - 2 fr. 95 dès le 7 juillet 2012; dans le dispositif, toutefois, il a accordé la mainlevée provisoire sur cette somme sans intérêt. 3. Par acte déposé le 27 mai 2013, A.C. \_\_\_\_\_, sous la plume de son conseil, a conclu, avec suite de frais et dépens des deux instances, à la réforme du prononcé en ce sens que la requête de mainlevée déposée le 14 mars 2013 est rejetée. Il a produit la décision attaquée ainsi qu'une procuration. L'intimé s'est déterminé par lettre du 24 juin 2013, concluant au rejet du recours, avec suite de frais et dépens des deux instances. En droit : I. Déposé dans les formes requises (art 321 al. 1 CPC [Code de procédure civile; RS 272]) et en temps utile, dans les dix jours suivant la notification de la décision motivée (art. 321 al. 2 CPC), le recours est recevable. II. a) Le recourant conteste que les pièces produites à l'appui de la requête de mainlevée valent reconnaissance de dette, au sens de l'art. 82 LP [loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite; RS 281.1], notamment faute de signature de sa main et de procuration en faveur de son avocate tessinoise. Subsidiairement, il invoque en compensation de la prétention de l'intimé à la restitution du montant de la garantie locative une prétention en paiement de frais accessoires. b) Selon l'art. 82 al. 1 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.

- 8 - aa) Constitue une reconnaissance de dette au sens de cette disposition l'acte authentique ou sous seing privé d'où résulte la volonté du poursuivi de payer au poursuivant, sans réserve ni condition, une somme déterminée, ou aisément déterminable, et échue (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; ATF 132 III 480 c. 4.1, JT 2007 II 75; ATF 130 III 87 c. 3.1, JT 2004 II 118; ATF 122 III 125 c. 2, JT 1998 II 82). Une reconnaissance de dette peut résulter du rapprochement de plusieurs pièces, à condition que du rapprochement des pièces résultent les éléments nécessaires de la reconnaissance de dette, savoir en bref que le poursuivi admet la dette dans son principe et sa quotité (Panchaud/Caprez, op. cit., § 6) Pour qu'un écrit public, authentique ou privé ou qu'un ensemble d'écrits vaille reconnaissance de dette, il doit en ressortir, sur la base d'un examen sommaire, que le poursuivi a assumé une obligation de payer ou de fournir des sûretés, donc une créance exigible, chiffrée et inconditionnelle, car si la reconnaissance de dette n'est pas pure et simple, le poursuivant, pour obtenir la mainlevée provisoire, doit rapporter la preuve littérale que les conditions ou réserves sont devenues sans objet (Gilliéron, op. cit., n. 40 ad art. 82 LP). Enfin, le titre produit pour valoir reconnaissance de dette et titre de mainlevée provisoire ne justifie la mainlevée de l'opposition que si le montant de la prétention déduite en poursuite est chiffré de façon précise dans le titre lui-même ou dans un écrit annexé auquel la reconnaissance se rapporte; cette indication chiffrée doit permettre au juge de la mainlevée de statuer sans se livrer à des calculs compliqués et peu sûrs (Gilliéron, op. cit., n. 42 ad art. 82 LP). 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). Ainsi, de jurisprudence constante, le contrat de bail vaut

- 9 - titre de mainlevée provisoire pour les loyers échus convenus et les frais accessoires chiffrés (Stahelin, in : Stahelin/Bauer/Stahelin (éd.), Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs I, 2e éd. Bâle 2010, n. 114 ad art. 82 SchKG [LP] et les

références citées). Comme pour tout contrat bilatéral, le locataire peut faire valoir dans une procédure de mainlevée provisoire que le bailleur n'a pas ou a mal exécuté sa prestation (Staehelin, op. cit., n. 117 ad art. 82 SchKG [LP] et réf. cit.). Aux termes de l'art. 257e al. 1 CO, si le locataire d'habitations ou de locaux commerciaux fournit des sûretés en espèces ou sous forme de papiers-valeurs, le bailleur doit les déposer auprès d'une banque, sur un compte d'épargne ou de dépôt au nom du locataire. Ce dépôt doit intervenir à très bref délai (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, n. 2.2.6, p. 358). En Suisse romande, le Contrat-cadre de baux à loyer (CCR; FF 2001, pp. 5509 ss) prévoit à cet effet un délai de dix jours pour les logements (art. 2 al. 3 CCR). Dans le canton de Vaud, ce même délai est prévu depuis l'entrée en vigueur, le 5 octobre 1971, de la loi sur les garanties en matière de baux à loyer du 15 septembre 1971 (LGBL; art. 1 al. 1 LGBL). S'il ne s'exécute pas, le bailleur s'expose à des sanctions pénales (pour abus de confiance au sens de l'art. 138 CP ou pour une contravention de droit cantonal (cf. art. 5 al. 1 LGBL; ATF 101 IV 213)) et, sur le plan civil, à devoir restituer la somme versée au locataire (Marchand, in Bohnet/Montini, *Droit du bail à loyer*, n. 23 ad art. 257e CO, p. 251; Lachat, op. et loc. cit., p. 359). Le droit du locataire d'exiger du bailleur le dépôt de la somme versée sur un compte bancaire n'existe que pendant la durée du contrat de bail; à l'échéance de celui-ci, cette obligation de dépôt du bailleur tombe et est remplacée par une obligation de restituer la somme qui lui a été versée (Higi, *Zurcher Kommentar*, Zurich 1994, n. 30 ad art. 257e CO). bb) En l'espèce, il n'est pas contesté que les parties ont été liées par un contrat de bail et que ce contrat a pris fin le 30 juin 2012. Il n'est pas non plus contesté que ce contrat prévoyait à son chiffre 4 la

- 10 - fourniture par le locataire d'une garantie locative d'un montant de 1'700 fr. et que l'intimé a versé cette somme au recourant par le débit de son compte bancaire le 12 octobre 2010. Le recourant, par lettre de son conseil du 27 juillet 2012, a admis avoir reçu cette somme sur son propre compte bancaire. Enfin, il admet implicitement n'avoir pas versé ladite somme sur un compte bancaire au nom de l'intimé. Au demeurant, si tel était le cas, les parties se seraient adressées à la banque en cause, l'intimé pour lui demander la libération de la garantie en vertu de l'art. 257e al. 3 CO et le recourant pour s'y opposer en arguant de l'absence d'accord des parties. Sans contester que le contrat de bail le liait ni prétendre que l'avocate de Lugano ne le représentait pas – il se prévaut au contraire de certains des écrits de ce conseil, en particulier de la lettre du 27 juillet 2012 qu'il interprète comme une reconnaissance de dette conditionnelle –, le recourant soulève le moyen tiré de l'absence de sa signature sur le bail produit et de l'absence de preuve par titre (procuration) des pouvoirs de représentation de son avocate tessinoise pour contester l'existence d'un titre de mainlevée provisoire. La reconnaissance de dette est contenue en l'espèce dans chacune des lettres de l'avocate du recourant des 27 juillet, 3 septembre et 12 novembre 2012 et du 16 janvier 2013, dont l'auteur invoque la compensation de la créance de l'intimé de 1'700 fr. avec deux prétendues créances du recourant, savoir des frais accessoires qui seraient à la charge du locataire et une autre créance contre l'intimé que lui aurait cédée son père. Le fondement des prétentions entre parties est certes le contrat de bail, mais il est sans conséquence que l'extrait produit de ce contrat ne soit pas signé, dès lors que la loi n'exige pas la forme écrite pour le contrat de bail, qu'en l'espèce, l'existence de ce contrat n'est pas contestée et que la signature de la représentante du recourant figure sur les documents qui ont un caractère décisif, soit les lettres précitées. Quant à l'absence de procuration ou d'une autre preuve par titre des pouvoirs de représentation de l'avocate auteur des lettres en question, lesquels pouvoirs ne sont pas contestés non plus, elle est également sans

- 11 - conséquence sur la validité de la reconnaissance de dette, pour les motifs suivants. En principe, la mainlevée provisoire d'opposition peut être prononcée sur la base d'une reconnaissance de dette signée par un représentant du poursuivi. Il doit ressortir clairement de la déclaration que le représentant agit pour le représenté, ce pour quoi il suffit que le créancier puisse déduire des circonstances qu'il existe un pouvoir de représentation (art. 32 al. 2 CO; Staehelin, op. cit., n. 57 ad art. 82 SchKG [LP]). Selon une certaine conception, le pouvoir de représentation doit être établi par pièce (cf. not. Panchaud/Caprez, op. cit., § 5) ou à tout le moins être notoire. Selon une autre conception, toutefois, dont le Tribunal fédéral a jugé qu'elle n'était pas arbitraire, le pouvoir de représentation peut se déduire d'un comportement concluant du représenté (ATF 132 III 140 c. 4.1) : "Lorsque la reconnaissance de dette est signée par un représentant du débiteur, la mainlevée provisoire dans la poursuite introduite contre le représenté ne peut être prononcée que sur le vu d'une pièce attestant des pouvoirs du représentant (ATF 112 III 88 consid. 2c); de même, quand l'obligé est une personne morale, la mainlevée provisoire dans la poursuite contre celle-ci ne peut être prononcée que si les pouvoirs du représentant (art. 32 al. 1 CO) ou de l'organe (art. 55 al. 2 CC) qui a signé sont documentés par pièces (ATF 130 III 87 consid. 3.1). La jurisprudence a toutefois admis qu'il n'est pas arbitraire de prononcer la mainlevée même en l'absence d'une procuration écrite lorsque les pouvoirs du représentant ou de l'organe ne sont pas contestés ou s'ils peuvent se déduire d'un comportement concluant du représenté ou de la société au cours de la procédure sommaire de mainlevée, comportement dont il résulte clairement que le représentant ou l'organe a signé en vertu de pouvoirs (ATF précités)." En l'espèce, non seulement le bailleur admet dans son recours les pouvoirs de représentation de son avocate tessinoise, dont il se prévaut des lettres adressées à l'intimé, mais encore il n'a à aucun moment de la procédure contesté les pouvoirs de ce conseil, qu'il a laissé correspondre à réitérées reprises en son nom avec son locataire, à qui il a remis à cet effet des pièces confidentielles, telles que des factures et des décomptes de PPE, que lui seul pouvait détenir, et qu'il a informé de la poursuite exercée contre lui par l'intimé.

- 12 - cc) En conclusion, c'est à raison que le premier juge a considéré que le poursuivant était au bénéfice d'un ensemble de pièces valant reconnaissance de dette pour un montant de 1'700 francs. Vu les principes exposés plus haut, le recourant a violé les obligations découlant du contrat de bail en ne versant pas le montant de 1'700 fr. sur un compte bancaire au nom du locataire dans les dix jours suivant la réception de ce montant, soit au mois d'octobre 2010 déjà. Le contrat de bail ayant pris fin le 30 juin 2012, la prétention en restitution était exigible dès cette date et le poursuivant était en droit d'interpeller le bailleur pour obtenir cette restitution lorsqu'il l'a fait par courrier du 5 juillet 2012. Le recourant ne prétend pas ni a fortiori n'établit n'avoir pas reçu l'interpellation du 5 juillet 2012 le lendemain, comme l'a retenu le premier juge dans son état de fait. Par conséquent, l'intérêt moratoire, à 5 % l'an, peut courir sur ledit montant dès le 7 juillet 2012. c) Le juge prononce la mainlevée provisoire de l'opposition si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 al. 2 LP). aa) Le recourant invoque une prétention compensante contre l'intimé, à hauteur de 1'457 fr. 60, fondée sur de prétendus frais accessoires. Il fait valoir que la seconde page du contrat de bail mettrait certains frais accessoires à la charge du locataire. S'il admet que cette page n'a pas pu être produite, il prétend rendre vraisemblable l'existence de cette prétention, d'une part, par un décompte du 5 novembre 2012 produit avec la lettre du 13 novembre 2012 de son avocate à l'intimé, d'autre part, par le fait que l'intimé lui-même admet avoir réglé une facture d'électricité. bb) Les frais accessoires constituent des dépenses, en principe périodiques, liées à l'usage de la

chose louée, que le bailleur avance provisoirement, ou que le locataire paie directement, en vertu d'une obligation stipulée dans le contrat de bail (ATF 137 I 135 c. 2.4; Bieri, in : Montini/Bohnet, op. cit., n. 9 ad art. 257a-257b CO, p. 147). L'art. 257a al. 2 CO, qui prévoit que les frais accessoires ne sont à la

- 13 - charge du locataire que si cela a été convenu spécialement, doit être interprété restrictivement, vu son caractère impératif (ATF 135 III 591 c. 4.3.1; Bieri, op. cit., n. 21 ad art. 257a-257b CO). La facture séparée des frais accessoires au locataire suppose une convention spéciale indiquant de manière précise et aisément compréhensible les dépenses concernées (TF 4C.224/2006 du 24 octobre 2006 c.1; Bieri, op. et loc. cit.); tous les frais qui ne peuvent être clairement identifiés comme tels sont à la charge du bailleur (TF 4C.190/2001 du 16 novembre 2001) et réputés inclus dans le loyer net (ATF 135 III 591 c. 4.3.1; 121 III 460 c. 2a/aa, JT 1996 I 379; TF 4C.268/2006 du 7 novembre 2006 et 4P.323/2006 du 21 mars 2007 c. 2.1). Aussi, s'il est vrai que la loi ne prévoit aucune exigence de forme particulière, si bien que la convention peut intervenir oralement, voire même tacitement, tel ne peut être le cas que si elle apparaît sans équivoque au locataire (TF 4C.24/2002 du 29 avril 2002); un accord tacite est cependant exceptionnel (ex. système de prépaiement à la buanderie; Bieri, op. cit., n. 22 ad art. 257a-257b CO). Lorsque les parties signent un contrat de bail, elles sont supposées avoir réservé sur ce point la forme écrite et le locataire a le droit de ne se voir facturer que les frais accessoires clairement et précisément décrits dans le contrat (TF 4C.224/2006 précité; Richard, Frais accessoires au loyer, 12ème Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2002, p. 14). cc) En l'espèce, la première page du contrat de bail conclu entre les parties mentionne un loyer net d'un montant de 850 fr., les chiffres 3.3 et 3.4 prévus pour les acomptes de charges ayant été laissés en blanc. Il est certes possible que la seconde page du contrat ait mis certains frais accessoires à la charge du locataire sans que des acomptes aient été prévus à cet effet. Toutefois, cette seconde page n'a pas été produite et, en l'état, une convention spéciale, au sens de l'art. 257a al. 2 CO et de la jurisprudence restrictive rappelée plus haut, n'est pas rendue vraisemblable. Les éléments invoqués par le recourant ne suffisent pas à établir la vraisemblance de l'existence ni du montant prétendu d'une créance compensante. D'une part, le décompte du 5 novembre 2012 a été établi par le recourant lui-même ou son avocate et n'a pas été signé ou admis par l'intimé, ce qui suffit à lui dénier toute force probante, d'autre

- 14 - part, le paiement par le locataire d'une facture d'électricité ne suffit pas, à elle seule, à établir une convention spéciale. Le moyen libératoire, mal fondé, doit être rejeté. Cela entraîne, par surabondance, le rejet du moyen du recourant tiré du caractère prétendument conditionnel de sa reconnaissance de dette, dès lors que l'existence de cette prétendue condition n'est pas rendue vraisemblable. d) Vu ce qui précède, il n'est pas nécessaire d'examiner le bien-fondé de l'argument invoqué en première instance, tiré du fait que l'intimé aurait une dette envers le père du recourant. Au demeurant, comme l'a constaté à raison le premier juge, l'existence d'une cession de créance d'un montant de 242 fr. 40 du père au fils n'est pas établie. III. Le recours doit ainsi être rejeté et le prononcé confirmé. La décision est critiquable en ce qu'elle n'accorde pas d'intérêts moratoires sur la somme de 2 fr. 95, mais en l'absence de recours du poursuivant, elle ne peut pas être réformée sur ce point. Les frais de justice, par 270 fr., doivent être mis à la charge du recourant. Il n'y a pas lieu d'allouer à l'intimé les dépens de deuxième instance qu'il réclame, dès lors qu'il a procédé seul et non par l'intermédiaire d'un conseil professionnel et qu'il ne fait pas valoir

que la procédure lui aurait occasionné des dépenses ou un manque à gagner (art. 95 al. 3 let. c CPC).

- 15 - 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 270 fr. (deux cent septante francs), sont mis à la charge du recourant. IV. Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt est exécutoire. Le président : La greffière : Du 17 octobre 2013 L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, prend date de ce jour.

- 16 - Il est notifié, par l'envoi de photocopies, à : - Me Stefano Fabbro, avocat (pour A.C. \_\_\_\_\_), - M. F. \_\_\_\_\_. La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 1'702 fr. 95. 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 d'Aigle. La greffière :

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