

FR_GERICHTE 102 2016 252 vom 19. Januar 2017

FR Kantonsgericht, 2017-01-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2016_252

FR: FR_GERICHTE 102 2016 252 du 19 janvier 2017

IT: FR_GERICHTE 102 2016 252 del 19 gennaio 2017

Regeste

Arrêt de la IIe Cour d'appel civil du Tribunal cantonal | Rechtsöffnung

Erwägungen

E. 28

novembre 2016, le recours respecte ce délai, la décision attaquée ayant été notifiée à la recourante le 22 novembre 2016. c) La cognition de la Cour d'appel est pleine et entière en droit; s'agissant des faits, elle est en revanche limitée à leur constatation manifestement inexacte (art. 320 CPC). d) En application de l'art. 327 al. 2 CPC, la Cour d'appel peut statuer sur pièces, sans tenir audience. e) La valeur litigieuse est de CHF 852.- (art. 51 al. 1 let. a LTF). f) Le recours doit être motivé (art. 321 al. 1 CPC), les exigences sur ce point étant à tout le moins les mêmes que pour l'appel (arrêt TF 5A_247/2013 du 15 octobre 2013 consid. 3). Par motivation, il faut comprendre que le recourant doit définir les modifications qui devraient être apportées au jugement attaqué et décrire les raisons qui justifieraient de telles modifications. En d'autres termes, cela signifie qu'il a le fardeau d'expliquer pourquoi le jugement attaqué doit être annulé et modifié. L'instance supérieure doit pouvoir comprendre ce qui est reproché au premier

Tribunal cantonal TC Page 3 de 5 juge sans avoir à rechercher des griefs par elle-même, ce qui exige une certaine précision quant à l'énoncé et à la discussion des griefs (CPC-JEANDIN, 2011, art. 311 n. 3; cf. ég. CHAIX, Introduction au recours de la nouvelle procédure civile fédérale in SJ 2009 II p. 262 ss). Le défaut de motivation n'est pas d'ordre purement formel et affecte l'appel de façon irréparable (CPC-JEANDIN, 2011, art. 311 n. 5). La recourante a conclu à l'admission de sa requête de mainlevée provisoire. Elle a brièvement expliqué pour quels motifs le Président aurait eu tort de rejeter sa requête de mainlevée provisoire portant sur le montant de CHF 800.- correspondant à l'arriéré de loyer du mois de juillet 2016 (cf. infra consid. 3). Elle n'a en revanche formulé aucune critique à l'encontre du rejet de la mainlevée s'agissant des montants de CHF 16.-, CHF 6.-, CHF 10.-, et CHF 20.- réclamés en plus du loyer arriéré par A. _____ Sàrl ; elle n'en parle tout simplement pas. Il en découle que la recourante n'a pas respecté les exigences précitées de motivation du recours s'agissant de ces derniers montants réclamés, ce qui s'apparente à un défaut de motivation (art. 321 al. 1 CPC) et son recours, en tant qu'il porte sur le rejet de la mainlevée d'opposition relative aux montants de CHF 16.-, CHF 6.-, CHF 10.-, et CHF 20.-, doit être déclaré irrecevable. Au demeurant, supposé recevable, ce grief aurait dû être rejeté puisque A. _____ Sàrl n'a produit aucun titre de mainlevée portant sur ces montants. g) Conformément à l'art. 326 al. 1 CPC, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables au stade du recours. Cela signifie que l'autorité de recours contrôle la conformité au droit de la décision attaquée dans les mêmes conditions que celles dans lesquelles se trouvait l'autorité de première instance (HOHL, Procédure civile, Tome

II, 2010, n. 2516). L'impossibilité d'invoquer des faits nouveaux englobe aussi bien les vrais que les pseudo-nova, même dans les procédures soumises à la maxime inquisitoire (FREIBURGH/AUFHELDT in SUTTER-SOMM/HASENBÖHLER/LEUENBERGER, Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung, 3ème éd. 2016, art. 326 n. 4). La recourante allègue pour la première fois devant la Cour le fait que l'appartement, objet du contrat de bail liant les parties, était neuf à l'arrivée de l'intimé et qu'il était le premier locataire de sorte qu'elle ne pouvait pas lui notifier la formule officielle de fixation du loyer initial. A l'appui de ses allégations, elle produit nouvellement le préavis communal relatif à la demande de permis de construire de l'immeuble loué ainsi que des pièces du dossier judiciaire relatif à une affaire opposant les parties devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer pour les districts du Sud (doss. 160 2016 6034). Ces moyens sont irrecevables dès lors qu'ils ont été produits tardivement. Ceci étant, leur prise en considération n'aurait de toute façon pas été susceptible d'exercer une influence sur le sort de la cause (cf. infra consid. 3). 2. a) Dans un premier grief la recourante reproche au Président ne pas lui avoir donné de délai pour se déterminer sur la réponse de B. _____ du 7 novembre 2016. En définitif, elle se plaint d'une violation de son droit d'être entendu. b) La Cour constate que la réponse de B. _____ a été transmise à la requérante par courrier du 8 novembre 2016, ce que cette dernière ne conteste pas puisqu'elle affirme l'avoir reçue le 9 novembre 2016. Le Président n'avait toutefois pas à donner un délai à A. _____ Sàrl pour répliquer à la réponse de l'opposant. En effet, rien ne l'empêchait de faire une réplique spontanée. Elle aurait cependant dû agir rapidement puisque le Président doit notifier sa décision aux parties dans les cinq jours suivant la réception de la réponse de l'opposant (art. 84 al. 2 LP). En l'espèce, le Président a statué le 21 novembre 2016 sur la requête de mainlevée de sorte que

Tribunal cantonal TC Page 4 de 5 la requérante avait plus de 10 jours pour transmettre au Président une éventuelle réplique à la réponse, ce qu'elle n'a cependant pas fait. Partant, son grief est mal fondé. 3. a) Aux termes de l'art. 82 al. 1 LP, le créancier dont la poursuite se fonde sur une reconnaissance de dette peut requérir la mainlevée provisoire. Constitue une reconnaissance de dette, au sens de cette disposition, un acte authentique ou sous seing privé signé par le débiteur, ou son représentant, d'où ressort, de manière inconditionnelle, sa volonté de payer au créancier une somme d'argent déterminée ou aisément déterminable et exigible (ATF 130 III 87 consid. 3.1 et les références citées). Elle peut découler d'un simple écrit ou d'un ensemble de pièces pourvu que les éléments nécessaires en résultent (CR LP-SCHMIDT, 2005, art. 82 n. 18). La procédure de mainlevée provisoire, comme la procédure de mainlevée définitive, est une procédure sur pièces, 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 exceptions. Le juge de la mainlevée provisoire examine donc seulement la force probante du titre produit par le créancier, sa nature formelle – et non la validité de la créance – et lui attribue force exécutoire si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblables ses moyens libératoires (ATF 132 III 140 consid. 4.1.1 et la référence citée). b) Le premier juge a considéré que dans la mesure où la bailleuse n'avait pas notifié à son locataire le loyer initial sur la formule officielle, la fixation du loyer était nulle et la mainlevée devait être rejetée. c) La recourante soutient que le Président n'a pas tenu compte du fait que B. _____ était le premier locataire de

l'appartement, ce qui ressortait du contrat de bail, de sorte qu'elle ne pouvait pas lui notifier la formule officielle de fixation du loyer initial. d) En l'espèce, il n'est pas contesté que A. _____ Sàrl, en tant que bailleresse, et B. _____, en tant que locataire, ont signé, le 29 octobre 2015, un contrat de bail à loyer d'habitation portant sur un local de 3 pièces avec terrasse et place de parc pour un loyer mensuel de CHF 800.-. Il est également admis que l'intimé ne s'est pas acquitté du loyer du mois de juillet 2016. La recourante concède toutefois ne pas lui avoir notifié la formule officielle de fixation du loyer initial. Comme l'a relevé à juste titre le premier juge, le canton de Fribourg a fait usage de la faculté donnée par l'art. 270 al. 2 CO, en cas de pénurie de logement, de rendre obligatoire sur tout ou partie du territoire cantonal, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d CO pour la conclusion de tout nouveau bail et non pas seulement en cas de majoration du loyer. En effet, l'art. 1 de l'ordonnance du 26 novembre 2002 concernant l'usage de la formule officielle pour la conclusion d'un nouveau bail à loyer dispose que la formule officielle prévue à l'art. 270 al. 2 CC pour la conclusion d'un nouveau contrat de bail est rendue obligatoire dans tout le canton. Partant, contrairement à ce que prétend la recourante, il lui incombait de notifier à son locataire la formule officielle de fixation du loyer initial au moment de la conclusion du contrat et le fait que l'appartement, qui venait d'être transformé, n'avait jamais été loué auparavant n'y change rien. La bailleresse devait simplement indiquer sur la formule que B. _____ était le premier locataire de

Tribunal cantonal TC Page 5 de 5 l'appartement. La notification du loyer initial sur une formule officielle constitue une obligation légale qui, lorsqu'elle n'est pas respectée, entraîne la nullité partielle du bail, limitée à la seule fixation du loyer (LCHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 396 n. 2.4.5 et les réf. citées). Il en découle que la fixation du loyer de CHF 800.- par mois dans le contrat de bail à loyer du 29 octobre 2015, sans formule officielle, est nulle. Partant, il y a lieu de constater que B. _____ a rendu vraisemblable sa libération au sens de l'art. 82 al. 2 LP de sorte que c'est à bon droit que le premier juge a rejeté la mainlevée provisoire de l'opposition portant sur l'arriéré de loyer de CHF 800.-. Il s'ensuit le rejet du recours, dans la mesure de sa recevabilité. 4. a) Les frais de la procédure de recours doivent être mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Ils comprennent les frais judiciaires, fixés forfaitairement à CHF 100.- (art. 48 et 61 al. 1 OELP). b) Dans la mesure où l'intimé n'a pas été invité à se déterminer, il ne lui sera pas alloué de dépens. la Cour arrête: I. Le recours est rejeté, dans la mesure de sa recevabilité. Partant, la décision du Président du Tribunal civil de l'arrondissement de la Broye du 21 novembre 2016 est confirmée. II. Les frais de la procédure de recours sont mis à la charge de A. _____ Sàrl. Les frais judiciaires sont fixés à CHF 100.-. Il n'est pas alloué de dépens. III. Communication. Cet arrêt peut faire l'objet d'un recours constitutionnel au Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent sa notification. La qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF). L'acte de recours motivé doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Fribourg, le 19 janvier 2017/say Le Président La Greffière