

# FR\_GERICHTE 102 2021 135 vom 27. Oktober 2021

FR Kantonsgericht, 2021-10-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_102\\_2021\\_135](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2021_135)

FR: FR\_GERICHTE 102 2021 135 du 27 octobre 2021

IT: FR\_GERICHTE 102 2021 135 del 27 ottobre 2021

## Regeste

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

## Erwägungen

### E. 31

août 2020. Le lendemain, il a proposé une locataire de remplacement, soit G.\_\_\_\_\_, laquelle était disposée à reprendre les deux baux en question aux mêmes conditions à partir du 1er mai 2020. Il ressort des pièces versées au dossier en première instance, en particulier des échanges de SMS entre D.\_\_\_\_\_ et G.\_\_\_\_\_ datant du 20 avril 2020, que celle-ci avait finalement porté son choix sur un autre appartement plus en adéquation avec son budget – soit CHF 100.- de moins par mois – qui lui avait été proposé par la gérance C.\_\_\_\_\_ SA (ci-après: la gérance), si bien qu'elle renonçait à reprendre les baux sis à la route E.\_\_\_\_\_, à F.\_\_\_\_\_. Il ressort également du dossier de la cause que la gérance n'a jamais fait valoir d'éventuelles objections fondées concernant la candidate proposée par le locataire, pas plus qu'elle n'a indiqué à l'intéressé les motifs d'un éventuel refus, et ce, en dépit de nombreuses relances en ce sens de la part de ce dernier (cf. infra let. B.). B. Considérant que la bailleresse avait tardé à analyser le dossier de la locataire de remplacement proposée, D.\_\_\_\_\_ a libéré l'appartement et la place de parc loués au 1er mai 2020, s'estimant libéré à cette date. Il en a informé la bailleresse par courriel du 5 mai 2020. Par la même occasion, il a exigé d'elle qu'elle lui expose ses objections concernant la candidate proposée et lui indique les motifs de son refus. La gérance a accusé réception de ce courriel le lendemain, mais n'a pas donné suite à la demande de motivation du locataire, si bien que celui-ci l'a relancée par courriel du 22 mai 2020. Par courrier du 25 mai 2020, la gérance a fait savoir à D.\_\_\_\_\_ qu'elle n'a jamais écarté le dossier de G.\_\_\_\_\_, mais que celle-ci avait finalement « porté son choix sur un autre appartement », si bien qu'elle considérait qu'il n'était pas libéré de ses obligations contractuelles. Le locataire a contesté cette appréciation et a réitéré sa demande de motivation par courriel du 2 juin 2020. Par courrier du 13 juillet 2020, la gérance a maintenu sa position exprimée par courrier du 25 mai 2020, à savoir qu'elle n'a jamais écarté le dossier de G.\_\_\_\_\_, mais que celle-ci avait finalement renoncé à reprendre les baux litigieux pour porter son choix sur un appartement plus en adéquation avec son budget. C. Le 10 mai 2021, B.\_\_\_\_\_ a fait notifier à la société A.\_\_\_\_\_ SA le commandement de payer no hhh de l'Office des poursuites de la Sarine portant sur les sommes de CHF 5'070.-, CHF 350.- et CHF 75.- en capital, représentant les arriérés de loyer relatifs à l'appartement pour la période comprise entre le 1er juin 2020 et le 31 août 2020, respectivement les arriérés de loyer relatifs à la place de parc pour la période comprise entre le 1er juin 2020 et le 30 septembre 2020 et les frais de contentieux. Le même jour, la débitrice poursuivie y a formé opposition totale. La créancière poursuivante a requis la mainlevée de l'opposition en date du 27 mai 2021.

Tribunal cantonal TC Page 3 de 7 Par décision du 6 juillet 2021, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de la Sarine (ci- après: la Présidente) a partiellement admis cette requête et, partant, a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition formée par la société A. \_\_\_\_\_ SA au commandement de payer susmentionné pour les montants déduits en poursuites, frais judiciaires à la charge de la poursuivie, sauf en ce qui concerne les frais de contentieux par CHF 75.-, au motif que la poursuivante ne disposait pas de titre de mainlevée pour les frais en question. D. Par mémoire de son conseil du 19 juillet 2021, la société A. \_\_\_\_\_ SA a interjeté recours contre cette décision. Elle conclut, principalement, à la réformation de la décision attaquée en ce sens que la requête de mainlevée du 27 mai 2021 soit rejetée, subsidiairement, à son annulation et au renvoi de la cause au premier juge pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Préalablement au fond, elle sollicite l'octroi de l'effet suspensif, qui lui a été accordé par ordonnance de la Vice-Présidente du 23 juillet 2021. Invitée à se déterminer sur le recours, l'intimée n'a déposé aucune réponse dans le délai qui lui a été imparti à cet effet. en droit 1. 1.1. Seule la voie du recours (art. 319 ss CPC) au Tribunal cantonal est ouverte (art. 319 lit. a CPC), l'appel n'étant pas recevable contre une décision de mainlevée (art. 309 lit. b ch. 3 CPC). La procédure sommaire étant applicable (art. 251 let. a CPC), le recours doit être déposé dans les dix jours à compter de la notification (art. 321 al. 2 CPC), délai que la recourante a respecté. La Cour statue sans débats (art. 327 al. 2 CPC). La cognition de la Cour d'appel est pleine et entière en droit; s'agissant des faits, elle est limitée à leur constatation manifestement inexacte (art. 320 CPC). 1.2. La valeur litigieuse est inférieure à CHF 30'000.- (cf. art. 51 al. 1 let. a art. 74 al. 1 let. b LTF). 1.3. Conformément à l'art. 326 al. 1 CPC, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables. 2. Aux termes de l'art. 82 al. 1 LP, le créancier dont la poursuite se fonde sur une reconnaissance de dette constatée par acte authentique ou sous seing privé peut requérir la mainlevée provisoire. 2.1. La procédure de mainlevée provisoire, ou définitive, 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 juge de la mainlevée examine uniquement la force probante du titre produit par le poursuivant, sa nature formelle, et lui attribue force exécutoire si le poursuivi ne rend pas immédiatement vraisemblables ses moyens libératoires (ATF 142 III 720 consid. 4.1; ATF 132 III 140 consid. 4.1.1 et les arrêts cités). Il doit notamment vérifier d'office l'existence d'une reconnaissance de dette, l'identité entre le poursuivant et le créancier désigné dans ce titre, l'identité entre le poursuivi et le débiteur désigné et l'identité entre la prétention déduite en poursuite et la dette reconnue (ATF 142 III 720, consid. 4.1; ATF 139 III 444 consid. 4.1.1 et les références).

Tribunal cantonal TC Page 4 de 7 Constitue une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 LP, en particulier, l'acte sous seing privé, 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 exigible (ATF 145 III 20 consid. 4.1.1; ATF 139 III 297 consid. 2.3.1; ATF 136 III 624 consid. 4.2.2; ATF 136 III 627 consid. 2 et les réf. cit.). Une reconnaissance de dette peut résulter d'un ensemble de pièces dans la mesure où il en ressort les éléments nécessaires; cela signifie que le document signé doit notamment clairement faire référence ou renvoyer aux données qui mentionnent le montant de la dette ou permettent de la chiffrer (ATF 139 III 297 consid. 2.3.1; ATF 132 III 489 consid. 4.1). 2.2. Le contrat de bail signé 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. 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). Aux termes de l'art. 270 al. 2 CO, en cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d CO pour la conclusion de tout nouveau bail. Selon une jurisprudence maintenant bien établie, approuvée par la doctrine, le contrat de bail ne vaut pas à lui seul titre de mainlevée, lorsque l'usage de la formule officielle est nécessaire (ABBET/VEUILLET, La mainlevée de l'opposition, art. 82 n. 162; HACK, Formalisme et durée: quelques développements récents du droit du bail, in JdT 2007 II 4 ss, spéc. p. 5).

2.3. En l'occurrence, comme l'a retenu à bon droit le premier juge, les contrats de bail à loyer signés le 5 septembre 2018 pour l'appartement et la place de parc valent reconnaissance de dette pour le montant des loyers qui y figurent, dès lors que l'opposante est solidairement responsable du paiement desdits loyers. De même, c'est à bon droit que la Présidente a considéré que la production de la formule officielle relative à l'appartement était nécessaire, dès lors que celle-ci était exigée jusqu'au 1er janvier 2021 (cf. Ordonnance abrogeant l'ordonnance concernant l'usage de la formule officielle pour la conclusion d'un nouveau bail à loyer du 14.12.2020; ROF 2020\_184). Enfin, c'est à juste titre également que le premier juge a considéré et retenu que la requérante ne disposait d'aucun titre de mainlevée pour les frais de contentieux, ce qu'aucune partie ne conteste. En somme, les pièces produites par la poursuivante valent reconnaissance de dette à concurrence des montants déduits en poursuite, à l'exception du montant de CHF 75.- concernant les frais de contentieux.

3. Aux termes de l'art. 82 al. 2 LP, le juge prononce la mainlevée provisoire de l'opposition, à moins que le débiteur ne rende vraisemblable sa libération.

3.1. La vraisemblance du moyen libératoire suffit à mettre en échec la requête de mainlevée provisoire (GILLIÉRON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, 1999, art. 82 n. 82). Cela signifie que les faits pertinents doivent simplement être vraisemblables: le juge n'a pas à être persuadé de l'existence des faits; il suffit que, sur la base d'éléments objectifs, il acquière l'impression d'une certaine vraisemblance de l'existence des faits pertinents, sans pour autant qu'il doive exclure la possibilité que les faits aient pu se dérouler autrement (ATF 132 III 140 consid. 4.1.2, rés. in JT 2006 II 187).

3.2. Invoquant une constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 let. b CPC), respectivement une violation du droit, singulièrement des art. 82 LP et 264 CO, la recourante soutient pour l'essentiel que le locataire a présenté un locataire de remplacement disposé à

Tribunal cantonal TC Page 5 de 7 reprendre les deux baux concernés aux mêmes conditions au 1er mai 2020, si bien qu'il doit être retenu qu'elle était libéré du paiement des loyers litigieux à cette date (cf. mémoire de recours, ad motivation, p. 7 ss).

3.3. Aux termes de l'art. 264 al. 1 CO, lorsque le locataire restitue la chose sans observer le délai ou terme de congé, il n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il lui présente un nouveau locataire qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser, le nouveau locataire devant en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions. Ainsi, le locataire peut faire valoir sa libération anticipée de l'obligation de payer le loyer dans la procédure de mainlevée, à condition qu'il rende vraisemblable qu'il a restitué l'objet loué et qu'il a proposé un locataire de remplacement (ATF 134 III 267 consid. 3 in fine / JT 2008 II 77). Selon le texte même de la loi, la présentation d'un seul candidat est déjà suffisante pour entraîner la libération du locataire (BISE/PLANAS, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2e éd., 2017, art. 264 n. 36; LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 808 et les

références citées à la note infrapaginale n. 119; CHAIX, L'article 264 CO: à la recherche du locataire de remplacement, in SJ 1999 II 49 ss, p. 58 et les références citées à la note infrapaginale n. 53). La présentation de ce candidat, et la restitution anticipée, peut intervenir en tout temps, même lorsque le bail a déjà été résilié ou prolongé (BISE/PLANAS, art. 264 n. 28; CHAIX, p. 56-57). Le bailleur doit, de bonne foi, donner une réponse au locataire qui l'informe de la restitution anticipée des locaux et qui lui présente un locataire de remplacement. En particulier, le bailleur doit indiquer les raisons pour lesquelles il refuse le candidat de remplacement (objectivement inacceptable, insolvable, non disposé à reprendre le bail aux mêmes clauses et conditions, etc.). En Suisse romande, l'art. 9 al. 1 du contrat-cadre romand de bail à loyer dispose d'ailleurs que s'il a des objections fondées contre le candidat, le bailleur doit sans délai – soit dans les trois jours ouvrables – indiquer au locataire les motifs de son refus. L'absence de réponse du bailleur dans un délai raisonnable ou l'absence d'indication des motifs équivaut à un refus injustifié du candidat et, dans ces conditions, le locataire sortant doit être libéré de ses obligations (LACHAT, p. 813 et les références citées à la note infrapaginale n. 149; CHAIX, p. 71-72). 3.4. En l'occurrence, les pièces produites en première instance rendent vraisemblable la présentation par D. \_\_\_\_\_ d'une locataire de remplacement en la personne de G. \_\_\_\_\_. Il ressort en tout cas des pièces que cette personne s'est inscrite auprès de la régie le 24 mars 2020, avant de se désister dans le courant du mois d'avril 2020, sans que l'on sache véritablement à quelle date précisément, ce qui peut en l'état souffrir de demeurer indécis. Quoi qu'il en soit, il est établi que la gérance n'a informé le locataire de ce désistement que le 25 mai 2020. En principe, le locataire sortant n'est pas libéré de ses obligations si le candidat, dûment accepté par le bailleur, se désiste avant de signer le bail (LACHAT, p. 814 et les références citées à la note infrapaginale n. 160-161). A fortiori n'en est-il pas libéré si le candidat se désiste avant même que le bailleur l'ait accepté – ou refusé. Toutefois, le défaut d'avis par le bailleur, dans un délai raisonnable, du désistement du candidat peut être, selon les cas, assimilable à une absence de réponse sur la candidature dans un délai raisonnable ou à une absence d'indication des motifs de refus, partant, à un refus injustifié. Dans l'un et l'autre cas, en effet, le locataire sortant ignore qu'il doit rechercher un autre locataire de remplacement. Dans ces conditions, il doit être libéré de ses obligations. En l'espèce, la gérance, qui représente la bailleuse, a attendu plus de deux mois pour informer le locataire du désistement de la candidate de remplacement. Elle n'a ainsi pas agi dans un délai raisonnable et cette information tardive équivaut à une réponse tardive sur la candidature ou à un refus injustifié. La recourante a dès lors rendu à tout le moins vraisemblable sa libération de l'obligation de payer le loyer dès le 1er mai 2020.

Tribunal cantonal TC Page 6 de 7 Il s'ensuit l'admission du recours et la réformation de la décision attaquée, en ce sens que la mainlevée provisoire de l'opposition formée par la société A. \_\_\_\_\_ SA au commandement de payer no hhh de l'Office des poursuites de la Sarine ne peut pas être accordée. 4. Le recours ayant un effet réformatoire, la Cour doit également se prononcer sur les frais de la procédure de première instance (art. 318 al. 3 CPC par analogie). Au vu de l'admission du recours, les frais pour les deux instances doivent être mis à la charge de B. \_\_\_\_\_ (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens à la société A. \_\_\_\_\_ SA pour la première instance, dès lors qu'elle ne s'était pas encore attachée les services d'un mandataire professionnel. 4.1. Les frais judiciaires de première instance ont été fixés à CHF 130.-, montant que les parties n'ont pas remis en cause. Ils sont mis à la charge de B. \_\_\_\_\_ et prélevés sur l'avance de frais qu'elle a

versée (art. 111 al. 1 CPC). Quant aux frais judiciaires de la procédure de recours, ils sont fixés à CHF 250.- et seront prélevés sur l'avance de frais du même montant effectuée le 2 août 2021 par la société A. \_\_\_\_\_ SA, qui a droit à leur remboursement par B. \_\_\_\_\_.

4.2. Selon l'art. 105 al. 2 CPC, le tribunal fixe les dépens selon le tarif, soit le règlement fribourgeois du 30 novembre 2010 sur la justice (RJ; RSF 130.11). En cas de fixation globale, comme en l'espèce, l'autorité tient compte notamment de la nature, de la difficulté et de l'ampleur de la procédure et du travail nécessaire de l'avocat, ainsi que de l'intérêt et de la situation économiques des parties (art. 63 al. 2 RJ). L'indemnité maximale en cas de recours contre une décision du juge unique est de CHF 3'000.-, montant pouvant être doublé si des circonstances particulières le justifient (art. 64 al. 1 let. e et al. 2 RJ). En l'espèce, compte tenu de ces critères, les dépens de la société A. \_\_\_\_\_ SA pour la procédure de recours seront arrêtés globalement à la somme de CHF 753.90, TVA par CHF 53.90 comprise. (dispositif en page suivante)

Tribunal cantonal TC Page 7 de 7 la Cour arrête : I. Le recours est admis. Partant, la décision de la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de la Sarine du 6 juillet 2021 est réformée et prend la teneur suivante: 1. La requête de mainlevée provisoire déposée 27 mai 2021 par B. \_\_\_\_\_ à l'encontre de la société A. \_\_\_\_\_ SA est rejetée. 2. La mainlevée provisoire de l'opposition formée par la société A. \_\_\_\_\_ SA au commandement de payer no hhh de l'Office des poursuites de la Sarine notifié à l'instance de B. \_\_\_\_\_ est refusée. 3. Les frais sont mis à la charge de B. \_\_\_\_\_. Les frais judiciaires dus à l'Etat sont fixés à CHF 130.-. Ils sont prélevés sur l'avance de frais effectuée par B. \_\_\_\_\_. Il n'est pas alloué de dépens à la société A. \_\_\_\_\_. II. Les frais de la procédure de recours sont mis à la charge de B. \_\_\_\_\_. Les frais judiciaires dus à l'Etat sont fixés à CHF 250.-. Ils sont prélevés sur l'avance versée par la société A. \_\_\_\_\_ SA, qui a droit à leur remboursement par B. \_\_\_\_\_. Les dépens de la société A. \_\_\_\_\_ SA pour la procédure de recours sont fixés globalement à la somme de CHF 753.90, TVA par CHF 53.90 comprise. III. Notification. 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 27 octobre 2021/lda  
La Présidente : Le Greffier-rapporteur :

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