

FR_GERICHTE 102 2021 95 vom 12. Juli 2021

FR Kantonsgericht, 2021-07-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2021_95

FR: FR_GERICHTE 102 2021 95 du 12 juillet 2021

IT: FR_GERICHTE 102 2021 95 del 12 luglio 2021

Regeste

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

Erwägungen

E. 1.1

Seule la voie du recours (art. 319 ss du Code de procédure civile du 19 décembre 2008 [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 le recourant a respecté. 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).

E. 1.2

La valeur litigieuse est inférieure à CHF 30'000.- de sorte que seul le recours constitutionnel subsidiaire est ouvert contre le présent arrêt (art. 74 al. 1 let. b et 113 ss LTF).

E. 1.3.1

Conformément à l'art. 326 al. 1 CPC, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables. En effet, en procédure de recours, le tribunal de deuxième instance doit statuer sur un état de fait identique à celui examiné par le premier juge. Cette règle, stricte, s'explique par le fait que l'instance de recours a pour mission de contrôler la conformité au droit de la décision entreprise, mais pas de poursuivre la procédure de première instance; à l'instar du Tribunal fédéral, l'instance de recours doit contrôler la juste application du droit à un état de fait arrêté définitivement. Le deuxième alinéa de cette disposition réserve certes les dispositions spéciales de la loi, mais la procédure de mainlevée n'est pas visée par cette réserve. L'interdiction des faits nouveaux s'applique également à la partie adverse (cf. arrêt TF 5A_950/2014 du 16 avril 2015 consid. 3.5).

E. 1.3.2

En l'espèce, le recourant fait valoir, au stade du recours, un allégué et une pièce qui n'ont pas été soulevés ni produits en première instance (document « ouverture de compte garantie de loyer » du 28 avril 2017 et allégué y relatif). Ils constituent de nouveaux moyens, lesquels sont tardifs au regard de l'art. 326 al. 1 CPC, et ainsi irrecevables. Il n'en sera dès lors pas tenu compte et la Cour statuera sur la base des allégués et des pièces produites en première instance.

Tribunal cantonal TC Page 3 de 5

E. 2.1

Le recourant soutient que l'avis de fixation du loyer initial a bien été délivré au locataire et que cela ressort du contrat de bail au terme duquel il est mentionné que le locataire déclare avoir reçu un exemplaire de ce document. Le recourant relève qu'il ne dispose plus de l'avis de fixation du loyer initial qu'il a remis à son locataire, comme indiqué dans le contrat de bail. Il considère donc implicitement que le fait de ne pas avoir joint la formule officielle à la requête de mainlevée ne saurait rendre caduque la validité du contrat de bail valant reconnaissance de dette.

E. 2.2

Selon l'art. 82 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 (al. 1); le juge la prononce si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (al. 2). Constitue une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 al. 1 LP, 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 échue. Une reconnaissance de dette peut aussi résulter d'un ensemble de pièces dans la mesure où il en ressort les éléments nécessaires. Cela signifie que le document signé doit clairement et directement faire référence, respectivement renvoyer aux documents qui mentionnent le montant de la dette ou permettent de le chiffrer (ATF 139 III 297 consid. 2.3.1; 132 III 480 consid. 4.1). La procédure de mainlevée provisoire, comme la procédure de mainlevée 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 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 (ATF 132 III 140 consid. 4.1.1; 58 I 363 consid. 2). 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 il lui attribue force exécutoire si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblables ses moyens libératoires (ATF 132 III 140 consid. 4.1.1). Un contrat écrit justifie en principe la mainlevée provisoire de l'opposition pour la somme d'argent incombant au poursuivi si les conditions d'exigibilité de la dette sont établies. Le contrat de bail constitue une reconnaissance de dette pour le loyer et le fermage échus et pour le droit de rétention, si l'objet du contrat a été mis à la disposition du locataire et n'est pas entaché de défauts tels que l'usage s'en trouve affecté. La conclusion d'un bail à loyer est en principe valable sans forme, à l'exception des dispositions relatives à la protection contre les loyers abusifs ou d'autres prétentions abusives du bailleur des art. 269d et 270 al. 2 CO, selon lesquelles l'usage de la formule officielle peut être rendu obligatoire par les cantons qui subissent une pénurie de logements. Le canton de Fribourg a fait usage de cette possibilité pour les baux d'habitations sises sur son territoire et le Conseil d'Etat a rendu obligatoire cette formule (art. 27 de la loi du 9 mai 1996 d'application relative au bail à loyer et au bail à ferme non agricole [LABLF; RSF 222.3.1] et ordonnance du 26 novembre 2002 concernant l'usage de la formule officielle pour la conclusion d'un nouveau bail à loyer [RSF 222.3.12]). Cette obligation a toutefois été levée en date du 1er janvier 2021 pour les nouveaux contrats de bail. Lorsque le bailleur ne fait pas usage de la formule officielle prescrite par l'art. 270 al. 2 CO, ce vice de forme implique la nullité partielle du contrat de bail, sous l'angle de la fixation du montant du loyer (ATF 140 III 583), lequel doit être déterminé par le juge du fond (ATF 124 III 62). Le juge de la mainlevée n'est pas

compétent pour procéder à une telle appréciation. Partant, dans les cantons où le loyer initial doit obligatoirement être notifié au moyen d'une formule officielle, le bailleur doit produire cette formule, faute de quoi le

Tribunal cantonal TC Page 4 de 5 contrat de bail ne constitue pas un titre de mainlevée valable (arrêt TC FR 102 2018 294 du

E. 2.3

Comme le mentionne à juste titre la Présidente, le créancier a entamé une poursuite en réalisation de gage mobilier afin de faire débloquer le compte garantie de loyer crédité d'un montant de CHF 1'200.-, alors que ce versement par le locataire était supposément destiné à payer le loyer du mois d'avril 2017. La requête de mainlevée est fondée sur le contrat de bail à loyer conclu le 15 février 2017 par les parties, qui constitue également, dans le cas d'espèce, le contrat de constitution des sûretés. L'immeuble loué se trouvant sur le territoire du canton de Fribourg, l'usage de la formule officielle prévue à l'art. 270 al. 2 CO est obligatoire. Le recourant n'a toutefois pas produit cette formule. Par conséquent, le contrat de bail ne constitue pas, à lui seul, un titre de mainlevée, peu importe la mention, au terme du contrat de bail, selon laquelle le locataire déclare avoir reçu un exemplaire de l'avis de fixation de loyer et selon laquelle ce document fait partie intégrante du contrat. Cela n'est pas suffisant. Pour ce motif, c'est à juste titre que la Présidente a refusé la mainlevée provisoire. Pour le surplus, l'extrait de compte de garantie de loyer ouvert au nom du locataire sur lequel les sûretés ont été déposées n'a pas non plus été produit en première instance, sa production en instance de recours étant tardive (cf. supra consid. 1.3.). Dans la mesure où ce document, couplé avec le contrat de bail à loyer complet, soit accompagné de l'avis de fixation du loyer initial, n'ont pas été produits, force est d'admettre que le créancier n'a pas produit de titre de mainlevée prouvant la constitution du gage. Il s'ensuit le rejet du recours.

E. 3

janvier 2019, consid. 2.2. ; TRÜMPY, La mainlevée d'opposition provisoire en droit du bail – Le titre, les exceptions, et la nouvelle procédure civile, BLSchK 2010 p. 106 s.; HACK, Formalisme et durée: quelques développements récents en droit du bail in: JdT 2007 II 4, supplément hors édition p. 5 al. 1 in fine). La garantie de loyer (art. 257e CO) est une consignation à titre de sûreté faisant naître un droit de gage au sens de l'art. 37 LP, au bénéfice du bailleur. Pour obtenir la mainlevée en cas d'opposition dans la poursuite, le bailleur doit fournir le contrat signé portant sur la constitution des sûretés, ainsi que l'extrait du compte de garantie au nom du locataire sur lequel le bailleur les a déposées, ces deux documents formant ensemble un titre de mainlevée prouvant la constitution du gage. Quant à la créance, le bail ne vaut titre de mainlevée que pour les loyers échus ; pour les autres prétentions (occupation illicite, autre dommages-intérêts...) garanties par les sûretés, une reconnaissance signée par le locataire (notamment une convention de sortie) est nécessaire (VEUILLET, La mainlevée de l'opposition, Commentaire des articles 79 à 84 LP, 2017, art. 82 n° 240).

E. 3.1

Les frais judiciaires de recours doivent être mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Ils comprennent les frais judiciaires, fixés forfaitairement à CHF 200.- (art. 48 et 61 al. 1 OELP). Ils seront prélevés sur l'avance de frais effectuée.

E. 3.2

Il n'est pas alloué d'indemnité à l'intimé qui n'a pas été invité à se déterminer sur le recours.

Tribunal cantonal TC Page 5 de 5 la Cour arrête : I. Le recours est rejeté. Partant, la décision de la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement du Lac du 19 avril 2021, rectifiée le 3 mai 2021, est confirmée. II. Les frais de la procédure de recours sont mis à la charge de A._____. Les frais judiciaires dus à l'Etat, fixés forfaitairement à CHF 200.-, sont prélevés sur l'avance de frais effectuée par A._____. Il n'est pas alloué de dépens. 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 12 juillet 2021/say La Présidente : La Greffière-rapporteure :

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