

# FR\_GERICHTE 102 2022 18 vom 5. Mai 2022

FR Kantonsgericht, 2022-05-05, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_102\\_2022\\_18](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2022_18)

FR: FR\_GERICHTE 102 2022 18 du 5 mai 2022

IT: FR\_GERICHTE 102 2022 18 del 5 maggio 2022

## 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 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 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).

### 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

1.3.1. 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 Tribunal cantonal TC Page 3 de 5 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

Le recourant a produit plusieurs pièces en procédure de recours, à savoir des échanges de courriels en lien avec le transfert initial de bail ainsi que concernant sa volonté de résilier ce dernier. Des échanges visant à démontrer que le recourant a proposé de nouveaux locataires et qu'il a tenté de joindre à plusieurs reprises la régie ont également été produits par ce dernier. Ces différentes pièces, produites au stade du recours seulement et non en première instance sont tardives au regard de l'art. 326 al. 1 CPC et donc irrecevables. Il en va de même des nouveaux faits allégués pour la première fois en instance de recours. 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.

### **E. 2.1**

La Présidente a partiellement admis la requête de mainlevée. Elle a retenu que le transfert de bail signé le 26 juillet 2016 par la bailleuse, par le cédant F. \_\_\_\_\_ SA, et par le cessionnaires A. \_\_\_\_\_ et portant sur le bail à loyer pour locaux commerciaux du 17 novembre 2010 conclu par B. \_\_\_\_\_ SA en qualité de bailleuse et par F. \_\_\_\_\_ SA en qualité de locataire ayant pour objet une surface commerciale sis à E. \_\_\_\_\_ à Fribourg ainsi qu'une place de parc intérieure pour un loyer mensuel de CHF 1'635.- acomptes de frais accessoires compris, également produit, vaut titre de mainlevée provisoire au sens de l'art. 82 LP. Elle a, en outre, relevé que le recourant n'a pas rendu vraisemblable sa libération puisque bien qu'alléguant avoir valablement résilié le bail pour le mois d'octobre 2020, il n'a produit aucune pièce à même de le démontrer.

### **E. 2.2**

Le recourant conteste cette décision et reproche en substance à la Présidente de ne pas avoir retenu que le bail avait été valablement résilié pour la fin du mois de novembre 2020 et que, déjà avant cette date, plusieurs locataires solvables avaient été proposés à l'intimée en vue d'une résiliation anticipée du contrat de bail. Le recourant reconnaît cependant devoir un montant total de CHF 4'428.- à l'intimée pour les loyers jusqu'à la fin du mois de novembre 2020.

### **E. 2.3**

Aux termes de 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 l'acte sous seing privé signé par le poursuivi, 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 627 consid. 2 et les références, 624 consid. 4.2.2; arrêt TF 5A 435/2015 du 13 octobre 2015 consid. 3.2.1.1). Le contentieux de la mainlevée de l'opposition, soumis à la procédure sommaire (art. 251 let. a CPC), est un «Urkundenprozess» (cf. art. 254 al. 1 CPC), dont le but n'est pas de constater la réalité d'une créance, mais l'existence d'un titre exécutoire; le juge de la mainlevée provisoire examine uniquement la force probante du titre produit par le créancier poursuivant, sa nature formelle, et non pas la validité de la prétention déduite en poursuite; il attribue force exécutoire à ce titre à moins que le poursuivi ne rende immédiatement vraisemblables ses moyens libératoires (ATF 132 III 140 consid. 4.1.1 p. 142; TF 5A\_878/2011 du 5 mars 2012 consid. 2.1), en principe par titre (cf. art. 254 al. 1 CPC; arrêt TF 5A\_303/2013 du 24 septembre 2013 consid. 4.1). Lorsque le juge statue sous l'angle de la simple vraisemblance, il doit, en se fondant sur des éléments objectifs, acquiescer l'impression que les faits allégués se sont produits, sans exclure pour autant la possibilité qu'ils se Tribunal cantonal TC Page 4 de 5 soient déroulés autrement (ATF 145 III 213 consid. 6.1.3; arrêt TF 5A\_142/2017 du 18 août 2017 consid. 4.1).

### **E. 2.4**

En l'espèce, les contrats produits par la recourante, à savoir le contrat de bail du 17 novembre 2010 et le contrat de transfert de ce bail du 26 juillet 2016, constituent bel et bien une reconnaissance de dette valant titre de mainlevée provisoire au sens de l'art. 82 al. 1 LP, ce que le recourant ne conteste pas en tant que tel. Par la signature du contrat de transfert de

bail, le recourant s'est engagé à payer le loyer et les acomptes de charges par avance le 1er de chaque mois pour un montant mensuel de CHF 1'635.- et ceci dès le 1er avril 2016 (art. 1.2. et art. 2 du contrat de transfert de bail du 26 juillet 2016, et art. 10 du contrat de bail du 17 novembre 2010 concernant l'exigibilité des loyers, par renvoi de l'art.10 du contrat de transfert de bail du 26 juillet 2016). Il s'est également engagé à payer annuellement le solde des frais accessoires (art. 22 du contrat de bail du 17 novembre 2010, par renvoi de l'art. 10 du contrat de transfert de bail du 26 juillet 2016). Il sied de préciser que seuls les montants de certains loyers et décomptes de charges sont réclamés conformément au commandement de payer no ddd de l'Office des poursuites de la Sarine. Le recourant allègue certes s'être valablement départi du contrat à la fin du mois de novembre 2020 et avoir auparavant présenté plusieurs locataires solvables à même de reprendre le bail. Ces allégations ne sont cependant corroborées par aucune pièce au dossier de première instance. Partant, c'est à juste titre que la Présidente a retenu qu'il n'a pas rendu immédiatement vraisemblable sa libération. La Cour relève au surplus que le recourant a, pour la première fois durant la procédure de recours, mentionné une libération pour la fin du mois de novembre 2020, ce dernier ayant allégué, en première instance, une fin de contrat au mois d'octobre 2020 déjà. Il s'ensuit le rejet du recours et la confirmation de la décision attaquée.

### **E. 3**

Les frais de procédure doivent être mis à la charge du recourant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Ils sont prélevés sur l'avance de frais versée et comprennent les frais judiciaires, fixés forfaitairement à CHF 250.- (art. 48 et 61 al. 1 OELP). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens à l'intimé dans le cas d'espèce, laquelle n'a pas été invitée à se déterminer dans le cadre de la présente procédure, le recours étant manifestement infondé. (dispositif en page suivante) 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 de la Sarine du 10 février 2022 est confirmée. II. Les frais de la procédure de recours sont mis à la charge de A.\_\_\_\_\_. Les frais judiciaires sont fixés à CHF 250.-. 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 5 mai 2022/mga La Présidente : La Greffière :

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