

VD_FINDINFO ML / 2008 / 20 vom 18. September 2008

VD Tribunal cantonal, 2008-09-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_ML___2008___20

FR: VD_FINDINFO ML / 2008 / 20 du 18 septembre 2008

IT: VD_FINDINFO ML / 2008 / 20 del 18 settembre 2008

Regeste

MAINLEVÉE PROVISOIRE, BAIL À LOYER, FORMULE OFFICIELLE | 82 LP

Erwägungen

E. 9

juillet 2001 (ALFOCL; RSV 221.315.1), entré en vigueur le 1^{er} août 2001, a rendu obligatoire la formule officielle au changement de locataire. Selon la jurisprudence, lorsque le bailleur ne fait pas usage, lors de la conclusion d'un bail, de la formule officielle prescrite par l'art. 270 al. 2 CO, cette omission entraîne la nullité partielle du contrat de bail, sous l'angle de la fixation du montant du loyer, ce qui doit être constaté d'office (arrêt du Tribunal fédéral du 1^{er} avril 2005 dans la cause 4C.428/2004 c. 3.1; ATF 124 III 62 c. 2a, rés. in JT 1998 I 612; ATF 120 II 341 c. 5d, rés. in JT 1995 I 382). Il appartient alors au juge du fond de déterminer le loyer initial en se fondant sur toutes les circonstances du cas (ATF 124 III 62 précité c. 2b). En revanche, il n'entre pas dans les compétences du juge de la mainlevée de procéder à une telle appréciation. La cour de céans a ainsi consi-déré que le contrat de bail ne vaut pas à lui seul titre de mainlevée lorsque l'usage de la formule officielle était nécessaire (CPF, 4 août 2008/367 ; CPF 3 avril 2008/130 ; CPF, 15 novembre 2007/422 ; CPF 22 mars 2007/167 ; CPF 29 juin 2006/314; Hack, Formalisme et durée : quelques développements récents en droit du bail, in JT 2007 II - supplément - 4, p. 5). b) En l'espèce, le contrat de bail sur lequel se fonde l'intimé a été signé par les parties le 25 octobre 2002. Dès lors qu'il est postérieur au 1^{er} août 2001, l'usage d'une formule officielle prescrite par l'art. 270 al. 2 CO était nécessaire. Or, aucune formule ne figure au dossier. Le bail produit ne respectant pas la forme requise, il ne saurait valoir, à lui seul, titre de mainlevée. III. Le recours doit donc être admis et le prononcé réformé en ce sens que l'opposition formée par le poursuivi au commandement de payer est maintenue. Les frais de première instance, par 180 fr., sont laissés à la charge du poursuivant. Il n'est pas alloué de dépens de première instance. Les frais d'arrêt du recourant sont arrêtés à 405 francs. Les dépens que l'intimé doit payer à ce dernier se limiteront à ce même montant, dès lors que l'avocat du recourant n'a pas procédé.

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