

## **VD\_FINDINFO ML / 2008 / 27 vom 13. November 2008**

VD Tribunal cantonal, 2008-11-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_ML\\_\\_\\_2008\\_\\_\\_27](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_ML___2008___27)

FR: VD\_FINDINFO ML / 2008 / 27 du 13 novembre 2008

IT: VD\_FINDINFO ML / 2008 / 27 del 13 novembre 2008

### **Regeste**

BAIL À LOYER, CHOSE JUGÉE, PAIEMENT, PREUVE LIBÉRATOIRE,  
MAINLEVÉE PROVISOIRE | 270 al. 2 CO, 82 LP

### **Erwägungen**

#### **E. 3**

e éd., n. 3 ad art. 461 CPC et les arrêts cités). En l'espèce, nonobstant la formulation de la conclusion visant la « nullité » du prononcé entrepris, le recours tend à la réforme de celui-ci dans le sens du maintien des oppositions aux commandements de payer nos 4'085'210-01 et 4'085'210-02. Dans cette mesure, le recours est recevable formellement. Il ne l'est toutefois que s'agissant de celui de V. \_\_\_\_\_, seul concerné par la poursuite n° 4'085'210-01, objet de la présente procédure. En revanche, les pièces produites à l'appui du recours et qui n'ont pas été soumises au premier juge avant ou au cours de l'audience de mainlevée sont irrecevables et ne peuvent pas être prises en considération. Effet, selon l'art. 58 al. 3 LVLP, la production de pièces nouvelles en deuxième instance n'est pas autorisée.

II. a) Le poursuivant dont la poursuite est frappée d'opposition peut, s'il se trouve au bénéfice d'une reconnaissance de dette, requérir la mainlevée provisoire de l'opposition (art. 82 al. 1 LP). Constitue une reconnaissance de dette l'acte authentique ou 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 ( ATF 130 III 87, JT 2004 II 118; ATF 122 III 125, JT 1998 II 82; Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 29 ad art. 82 LP). Un contrat bilatéral vaut reconnaissance de dette si le poursuivant a rempli ou garanti les obligations légales ou contractuelles exigibles avant le paiement dont il requiert le recouvrement ou au moment de ce paiement (Gilliéron, op. cit., nn. 44 et 45 ad art. 82 LP). Le contrat signé de bail à loyer constitue ainsi en principe une reconnaissance de dette pour le montant du loyer échu, pour autant que le bailleur ait mis l'objet du contrat à disposition du locataire (Panchaud/Caprez, La mainlevée d'opposition, §§ 74 et 75; Gilliéron, op. cit., nn. 49 et 50 ad art. 82 LP). La conclusion d'un bail à loyer est valable sans forme, sous réserve toutefois de l'art. 270 al. 2 CO. En vertu de cette dernière disposition, 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. Le canton de Vaud a fait usage de cette faculté en édictant la loi du 7 mars 1993 sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire (ci-après : LFOCL; RSV 221.315) qui prévoit, à son art. 1, que, tant que dure la pénurie, le bailleur d'habitations sises dans le Canton de Vaud doit faire usage, à l'occasion de la conclusion d'un nouveau bail, de la formule officielle prévue par l'art. 270 al. 2 CO. L'usage de cette formule est donc obligatoire à la conclusion de chaque nouveau bail, et non au seul

changement de locataire. L'art. 2 LFOCL indique les mentions qui doivent figurer sur la formule officielle et l'art. 4 LFOCL précise qu'il y a pénurie lorsque le taux de logements vacants offerts en location, établi pour l'ensemble du canton est inférieur à 1,5 % du parc locatif. Un arrêté du Conseil d'Etat du 9 juillet 2001 (ALFOCL-RSV 221.315.1), entré en vigueur le 1<sup>er</sup> août 2001, a rendu obligatoire la formule officielle au changement de locataire en constatant que le taux de logements vacants était de 1,1 %. Lorsque l'usage de la formule est obligatoire, le contrat de bail ne vaut titre de mainlevée que si cette formule est également produite (CPF, 29 juin 2006/314) Le juge de la mainlevée doit vérifier d'office qu'il y a identité entre le poursuivi et le débiteur, la reconnaissance de dette ne justifiant la mainlevée que contre celui que le titre désigne comme débiteur (Panchaud/Caprez, op. cit., §§ 20 et 156 n. 24; Gilliéron, op. cit., n. 74 ad art. 82 LP; CPF, 16 août 2007/278). En matière de bail à loyer, lorsqu'il y a plusieurs locataires, ils sont en général solidaires (Lachat, Le bail à loyer, éd. 2008, p. 72), même si la solidarité ne se présume pas (Lachat, Commentaire romand, no 18 ad art. 253 CO). Le contrat de bail produit mentionne expressément la solidarité puisqu'il est conclu entre la poursuivante et « V.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_, conjointement et solidairement responsables entre eux ». Selon l'art. 144 al. 2 CO, les débiteurs solidaires sont tous tenus jusqu'à l'extinction totale de la dette. Tant que le créancier n'est pas pleinement désintéressé, il est libre, dans les rapports externes, de rechercher à son choix chaque débiteur pour la totalité de sa prestation (art. 144 al. 1 CO). Le juge prononce la mainlevée si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 al. 2 LP). Le poursuivi peut soulever et rendre vraisemblables tous moyens libératoires pris de l'existence ou de l'exigibilité de la prétention déduite en poursuite (Gilliéron, op. cit., n. 81 ad art. 82 LP). Les moyens de preuve propres à libérer le poursuivi sont les documents remis au juge de la mainlevée et pouvant établir un moyen libératoire pertinent (Panchaud/Caprez, op. cit., § 28). b) En l'espèce, le contrat de bail produit, signé par le poursuivi, constitue indiscutablement un titre de mainlevée au sens de l'art. 82 LP. Il ressort en effet des pièces produites par la poursuivante que le bailleur a fait usage, lors de la conclusion du bail, de la formule officielle de notification du loyer initial prescrite par l'art. 270 al. 2 CO. Le loyer stipulé par ce contrat est de 3'480 fr. par mois. La poursuite porte sur les loyers afférents aux mois de décembre 2006 et janvier à mars 2007. La poursuivante est donc bien au bénéfice d'une reconnaissance de dette pour les montants pour lesquels la mainlevée a été accordée par le premier juge, sous déduction des sommes qu'elle reconnaît elle-même avoir touchées. c) Le recourant fait valoir que « cette affaire a déjà été jugée par le tribunal cantonal le 15 novembre 2007 » et qu'elle ne peut faire l'objet d'une nouvelle décision. Le poursuivant a la possibilité de déposer, sous réserve de la péremption de la poursuite, une nouvelle requête de mainlevée de l'opposition auprès du juge de la mainlevée, à condition de produire des pièces nouvelles qui n'avaient pas été produites lorsque le juge a statué la première fois (Panchaud/Caprez, op. cit., § 40 n. 6 ; CPF, 15 juin 2006/267). La poursuivante a fait usage de cette faculté. Elle a déposé, dans le délai de péremption d'une année à compter de la notification du commandement de payer prévue à l'art. 88 al. 2 LP, une seconde requête de mainlevée en se fondant sur une pièce nouvelle, à savoir la formule officielle de « notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail », laquelle n'avait pas été produite lorsque le juge a statué la première fois. C'est donc à juste titre que le juge a statué sur la nouvelle requête de la poursuivante. Le moyen tiré de l'autorité de chose jugée est ainsi mal fondé. d) A l'appui de son recours, le poursuivi fait également valoir que selon la convention de sortie signée par les parties, les loyers dus représentent 12'180 fr., et non

13'920 fr., et que les loyers en souffrance seraient ceux du 1<sup>er</sup> janvier au 15 avril 2007 (trois mois et demi) et non du 1<sup>er</sup> décembre 2006 au 31 mars 2007. Il ressort des pièces du dossier que les deux versements de 3'480 fr. chacun ont été effectués par les locataires les 21 mars et 3 avril 2007, soit antérieurement à l'établissement de la convention de sortie datée du 12 avril 2007. Cette convention doit tenir compte des versements déjà intervenus au moment de sa signature. Ainsi, si l'on se fondait sur cette pièce pour la détermination des loyers dus, le montant de ceux-ci serait supérieur à ce qu'a retenu le juge de paix. Cette convention ne permet donc pas au poursuivi de rendre vrai-semblable sa libération, même partielle. e) Le premier juge a encore déduit des loyers dus un montant de 4'290 francs, correspondant à la différence entre le montant de la garantie de loyer et les différentes sommes dues par le recourant selon la convention de sortie. Le versement de la garantie locative ne ressort pas des pièces produites en première instance. En l'absence d'un recours joint, la cour de céans ne peut toutefois examiner si la déduction précitée était justifiée. III. Dans ces conditions, c'est à bon droit que le premier juge a prononcé la mainlevée pour le montant des loyers impayés, sous déduction des versements effectués. Le recours doit donc être rejeté et le prononcé entrepris maintenu. Les frais d'arrêt du recourant sont fixés à 315 francs. Obtenant gain cause, l'intimée a droit à des dépens de deuxième instance d'un montant de 100 francs.

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