

VD_FINDINFO ML / 2009 / 151 vom 24. September 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-09-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_ML___2009___151

FR: VD_FINDINFO ML / 2009 / 151 du 24 septembre 2009

IT: VD_FINDINFO ML / 2009 / 151 del 24 settembre 2009

Regeste

BAIL À LOYER, MAINLEVÉE PROVISOIRE | 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 de l'opposition au commandement de payer. Dans cette mesure, le recours est recevable formellement. 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 c. 3.1, JT 2004 II 118; ATF 122 III 125c. 2, JT 1998 II 82; Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 29 ad art. 82 LP). Cette reconnaissance de dette peut découler du rapprochement de plusieurs pièces (Panchaud/Caprez, La mainlevée d'opposition, § 6), pour autant que les éléments nécessaires en résultent (ATF 106 III 97, JT 1982 II 133). Le contrat signé de bail à loyer constitue 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, op. cit., §§ 74 et 75; Gilliéron, op. cit., nn. 49 et 50 ad art. 82 LP). Il en va de même pour le montant forfaitaire prévu dans le contrat concernant les frais de chauffage (Panchaud/Caprez, op. cit., § 74 n. 36). Le juge prononce la mainlevée provisoire 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. ad art. 82 LP). b) En l'espèce, tant le contrat de bail à loyer du 12 juillet 2001 que l'accord signé par les parties le 4 octobre 2005 constituent des reconnaissances de dette et donc des titres propres à la mainlevée provisoire au sens de l'art. 82 LP. La mainlevée a été requise pour un montant de 9'745 fr. 15, selon le détail suivant : - 5'700 fr. à titre de loyer et d'acompte sur chauffage pour les mois de juin (solde de 1'050 fr.), septembre, octobre et novembre 2005 (3 x 1'550 fr.), - 261 fr. 25 d'intérêt au taux de 5% dus au 30 novembre 2005, pour la période du 1^{er} novembre 2005 au 1^{er} octobre 2006, - 70 fr. de frais de commandement de payer de la poursuite no 3'087'352, - 28 fr. 50 de frais d'encaissement dans la même poursuite, - 180 fr. de frais de justice dans la poursuite no 3'087'352, - 5'425 fr. à titre de loyer pour la période du 1^{er} décembre 2005 au 30 juin 2006 (7 x 775 fr.), - 180 fr. 40 d'intérêt au taux de 5% dus au 1^{er} octobre 2006, pour la période du 1^{er} décembre 2005 au 30 juin 2006, sous déduction de : - 1'100 fr. valeur au 7 novembre

2006, - 1'000 fr. valeur au 5 avril 2007. Sur la base des pièces figurant au dossier, les loyers sont dus jusqu'au 30 juin 2006, première échéance contractuelle compte tenu de la date de la résiliation du contrat de bail par le locataire. En effet, 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 ou que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser ; le nouveau locataire doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions. A défaut, le locataire doit s'acquitter du loyer jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou jusqu'au prochain terme de congé contractuel ou légal (art. 264 al. 1 et 2 CO). Tel est le cas en l'espèce. Le contrat de bail du 12 juillet 2001 fixe le loyer mensuel à 1'500 fr., plus 50 fr. d'acompte sur chauffage, payable par mois d'avance. Par accord signé le 4 octobre 2005, les parties sont convenues que le loyer dû pour la période du 1^{er} décembre 2005 au 30 juin 2006 serait réduit à 775 fr. par mois, compte tenu de l'entrée d'un nouveau locataire le 1^{er} décembre 2005, à des conditions de loyer inférieures. Ainsi, sur la base de ces deux pièces, l'intimée est fondée à réclamer au recourant les loyers et les acomptes de chauffage par 5'700 fr. pour les mois de juin (solde), septembre, octobre et novembre 2005 et par 5'425 fr. pour les mois de décembre 2005 à juin 2006. Il en va de même du montant de 261 fr. 25 réclamé à titre d'intérêt de retard au taux de 5 % l'an (sur le montant de 5'700 fr.) pour la période du 1^{er} novembre 2005 au 1^{er} octobre 2006. La poursuivante réclame également 180 francs 40 à titre d'intérêt au taux de 5% sur le loyer dû pour la période du 1^{er} décembre 2005 au 30 juin 2006, jusqu'au 1^{er} octobre 2006. Le montant de 5'425 francs peut porter intérêt dès l'échéance moyenne du 1^{er} mars 2006, de sorte que l'intérêt à 5% sur cette somme jusqu'au 1^{er} octobre 2006, comme indiqué par l'intimée, soit pendant sept mois, représente 158 fr. 25 (5'425 fr. x 5% : 12 x 7). La somme de 180 fr. 40 réclamée par l'intimée représente à quelques centimes près l'intérêt pendant huit mois. Elle a droit à ce montant, dès lors qu'elle aurait été fondée à réclamer l'intérêt au-delà du 1^{er} octobre 2006. En effet, dans sa requête de mainlevée du 23 février 2009, l'intimée n'a pas requis le paiement d'intérêts de retard sur le montant total réclamé en capital. Les montants de 5'700 fr. et de 261 fr. 25 ont déjà fait l'objet d'une poursuite n° 3'087'352 exercée en 2006 et qui a donné lieu à un prononcé de mainlevée provisoire du 26 avril 2006. Selon la jurisprudence, il n'est admissible de mener de front deux ou plusieurs poursuites au sujet d'une seule et même créance que dans certaines hypothèses. Une seconde poursuite pour la même créance est ainsi inadmissible si, dans la première poursuite, le créancier a déjà requis la continuation de la poursuite ou est en droit de le faire, car dans ce cas il y a un risque sérieux que le patrimoine du débiteur fasse l'objet d'une exécution forcée à plusieurs reprises (ATF 128 III 383 c. 1.1, JT 2002 II 86 ; ATF 100 III 41, JT 1975 II 110 et les réf. cit.). En l'espèce, le recourant n'a pas allégué que l'intimée aurait requis la continuation de la première poursuite. Il apparaît en outre - même si le commandement de payer ne figure pas au dossier - que cette première poursuite est aujourd'hui périmée (art. 88 al. 2 LP), vu la date du prononcé de mainlevée. Rien ne s'oppose donc à ce que la mainlevée soit prononcée pour ces deux montants dans le cadre de la présente poursuite. La poursuivante réclame encore les frais de commandement de payer (70 fr.) et d'encaissement (28 fr. 50) de la poursuite n° 3'087'352 exercée en 2006. Les frais de poursuite, y compris ceux d'une poursuite antérieure suivent le sort de la poursuite à laquelle ils se rattachent. Ils ne sont pas l'objet du jugement de mainlevée. Faute de jugement ou de reconnaissance de dette, la mainlevée ne saurait être prononcée pour ces deux montants. Enfin, l'intimée réclame 180 fr. au titre de remboursement de ses frais de justice engagés dans le cadre de la poursuite n° 3'087'352. Elle établit par pièces que ce

montant lui a été alloué à titre de dépens dans le prononcé de mainlevée du 26 avril 2006, attesté définitif et exécutoire dès le 5 septembre 2006. Ce jugement constitue un titre de mainlevée définitive au sens de l'art. 80 LP. Le premier juge a toutefois prononcé la mainlevée provisoire. Faute de recours de l'intimée, il n'est pas possible de modifier la décision attaquée sur ce point. c) A l'appui de son recours, le recourant invoque le défaut de légalisation des signatures figurant sur la pièce invoquée comme reconnaissance de dette. Ce grief est mal fondé. Sont en effet propres à la mainlevée, les documents privés signés du poursuivi ou de son représentant (Panchaud/Caprez, op. cit., § 3). La loi sur la poursuite pour dettes et la faillite n'exige pas la légalisation des signatures figurant sur une reconnaissance de dette (art. 82 al. 1 LP). La signature est régie par les art. 14 et 15 CO. La légalisation n'est prévue que dans des cas particuliers (art. 14 al. 3 et art. 15 CO), non réalisés ici. Ainsi, la légalisation n'est pas une condition de validité de la reconnaissance de dette, pas plus qu'elle n'est une condition de validité du contrat de bail, dont la signature est également régie par les art. 14 et 15 CO lorsqu'il est soumis à la forme écrite (art. 16 al. 2 CO). Le recourant fait encore valoir que l'intimée s'était contentée d'un montant inférieur à celui en poursuite, dans un décompte dont elle n'a pas tenu compte. Il fait certainement allusion à la lettre de l'intimée du 25 septembre 2006, dans laquelle celle-ci propose au recourant qu'il lui verse, en lieu et place des 11'845 francs 15 qu'il lui doit, un montant de 5'500 fr. pour solde de tout compte, plus 70 francs de frais de faillite, en cinq acomptes de 1'100 fr., payables le 1^{er} de chaque mois, d'octobre 2006 à février 2007. Dans cette lettre, toutefois, l'intimée précise aussi qu'en cas de non-respect des délais de paiement fixés, elle le poursuivrait pour la totalité de sa créance, soit 11'845 fr. 15. Le recourant n'ayant pas respecté ces conditions - en tous les cas, il n'a pas établi avoir payé d'autres acomptes que ceux admis par l'intimée - cette dernière n'était donc plus liée par la proposition plus favorable formulée dans cette lettre. Ce grief est donc également mal fondé. d) En définitive, la mainlevée provisoire peut être prononcée à concurrence de 9'646 fr. 65 (soit 5'700 fr. + 261 fr. 25 + 180 fr. + 5'425 fr. + 180 fr. 40, sous déduction des deux acomptes versés de 1'100 fr. et 1'000 fr.), sans intérêt. III. Le recours est donc très partiellement admis et le prononcé réformé en ce sens que l'opposition formée par G. _____ au commandement de payer n° 3'194'129 de l'Office des poursuites de Morges-Aubonne est provisoirement levée à concurrence de 9'646 fr. 65 sans intérêt. Les frais de première instance de la poursuivante sont fixés à 210 fr. et le poursuivi doit payer à celle-ci 190 fr. de dépens, légèrement réduits. Les frais de deuxième instance du recourant sont fixés à 450 fr. et l'intimée doit lui payer un montant de 50 fr. à titre de dépens.

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