

VD_FINDINFO ML / 2009 / 38 vom 11. Mai 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-05-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_ML___2009___38

FR: VD_FINDINFO ML / 2009 / 38 du 11 mai 2009

IT: VD_FINDINFO ML / 2009 / 38 del 11 maggio 2009

Regeste

BAIL À LOYER | 82 LP

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour des poursuites et faillites 11.05.2009 ML / 2009 / 38

BAIL À LOYER | 82 LP

TRIBUNAL CANTONAL 149 Cour des poursuites et faillites

Arrêt du 11 mai 2009

_____ Présidence de M. Muller, président Juges : MM. Denys et Sauterel Greffier : Mme Joye ***** Art. 82 LP Vu le prononcé rendu le 21 novembre 2008 par le Juge de paix du district de Morges, à la suite de l'audience du 7 novembre 2008, prononçant la mainlevée provisoire, à concurrence de 5'980 fr. avec intérêt à 5 % l'an depuis le 31 janvier 2006, de l'opposition formée par I. _____, à Marchissy, au commandement de payer notifié le 7 avril 2008, à la réquisition de J. _____, à Lausanne, dans la poursuite n° 3'171'678 de l'Office des poursuites de Morges-Aubonne, portant sur la somme de 7'438 fr. 60, avec intérêt à 5 % l'an depuis le 31 janvier 2006, indiquant comme cause de l'obligation : « Contrat de bail du 28.06.1999. Appartement de 3 pièces, 2 ème étage, Immeuble sis [...], 1214 Vernier. Indemnité pour occupation illicite des locaux du 01.05.2005 au 31.01.2006. Supplément chauffage. », vu l'acte de recours déposé par I. _____ le 20 janvier 2009, accom-pagné de cinq pièces, vu les pièces du dossier ; attendu que les motifs du prononcé entrepris ont été envoyés pour notification aux parties le 14 janvier 2009, que I. _____ a recouru par acte déposé le 20 janvier 2009, soit en temps utile (art. 57 al. 1 LVLP), que l'on comprend, malgré la conclusion prise en nullité, que le recours tend à la réforme du prononcé entrepris dans le sens du maintien de l'opposition (art. 461 ss CPC applicables par le renvoi de l'art. 58 al. 1 LVLP), de sorte qu'il est recevable formellement, qu'en revanche, les pièces produites en deuxième instance, dans la mesure où il s'agit de pièces nouvelles ne figurant pas au dossier de première instance, sont irrecevables en vertu de l'art. 58 al. 3 LVLP et doivent être écartées ; attendu qu'à l'appui de sa requête de mainlevée, le poursuivant a notamment produit, outre le commandement, les pièces suivantes : - un document, daté du 28 juin 1999, intitulé « Avis de fixation de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail » d'où il ressort que SI [...], bailleresse, a loué à « Messieurs [...] et I. _____, engagés solidairement entre eux » pour un loyer annuel de 9'360 fr. charges comprises, un appartement de 3 pièces, sis chemin [...] à Vernier ; ce document est signé par les locataires, - un extrait du Registre foncier du canton de Genève du 3 avril 2008 attestant que J. _____ est le propriétaire de l'immeuble sis chemin [...] à Vernier, - un « avis de résiliation du bail en cas de demeure du locataire » du 17 novembre 2005, mentionnant comme bailleur « J. _____ », informant le poursuivi que le bail de l'appartement sis chemin [...] à Vernier est résilié pour le 31 décembre 2005 pour

non-paiement du loyer, - un « Décompte individuel du locataire » pour la période du 1^{er} janvier au 6 décembre 2005, mentionnant sept versements de 780 fr. pour l'année 2005 et des loyers dus pour les mois de mai à décembre 2005 par 5'980 fr. (6'240 fr., sous déduction d'un acompte de 260 fr.) ; que le premier juge a considéré que le contrat signé par le poursuivi le 28 juin 1999 valait reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 LP pour les loyers des mois de mai à décembre 2005 ; considérant que 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), que 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), qu'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) ; que 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), considérant que le juge de la mainlevée doit vérifier d'office qu'il y a identité, d'une part, 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) et, d'autre part, entre le poursuivant et le créancier (Panchaud/Caprez, op. cit., § 17), qu'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), que selon l'art. 144 al. 2 CO, les débiteurs solidaires sont tous tenus jusqu'à l'extinction totale de la dette, que 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) ; considérant que le juge prononce la mainlevée si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 al. 2 LP), que 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), que 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) ; considérant qu'en l'espèce, le formulaire du 28 juin 1999 porte clairement sur la location d'un appartement et comporte l'engagement des locataires de payer les loyers qui y sont fixés, que ce contrat est signé par le poursuivi et [...], « engagés solidairement entre eux », que les loyers réclamés pour les mois de mai à décembre 2005 sont échus, que ce contrat vaut ainsi reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 LP à l'égard du poursuivi, pour lesdits loyers, qu'il ressort des pièces figurant au dossier que le poursuivant est propriétaire de l'objet loué et qu'il a repris le contrat à son nom, que c'est en particulier lui qui a résilié le bail, ce que le poursuivi n'a pas contesté, que dans ces circonstances, c'est à juste titre que le premier juge a prononcé de la mainlevée provisoire pour les loyers échus, que les arguments avancés par I. _____ dans le cadre de son recours, fondés sur des pièces produites uniquement en deuxième instance et donc irrecevables, ne peuvent pas être retenus, que le recours doit ainsi être rejeté en

application de l'art. 465 al. 1 CPC et le prononcé entrepris maintenu ; considérant que les frais du présent arrêt doivent être mis à la charge du recourant. Par ces motifs, la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal, statuant à huis clos en sa qualité d'autorité de recours en matière sommaire de poursuites, prononce : I. Le recours est rejeté. II. Le prononcé est confirmé. III. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 360 fr. (trois cent soixante francs). IV. L'arrêt est exécutoire. Le président : La greffière : Du 11 mai 2009 L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, prend date de ce jour. Il est notifié, par l'envoi de photocopies, à : ■ M. I. _____, ■ Me Joël Chevallaz, avocat (pour J. _____). Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, au moins à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : ■ Mme le Juge de paix du district de Morges. La greffière :

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