

VD_FINDINFO ML / 2010 / 158 vom 18. Februar 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-02-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_ML___2010___158

FR: VD_FINDINFO ML / 2010 / 158 du 18 février 2010

IT: VD_FINDINFO ML / 2010 / 158 del 18 febbraio 2010

Regeste

MAINLEVÉE PROVISOIRE, NOUVEAU MOYEN DE PREUVE, BAIL À LOYER, MISE SOUS RÉGIE, INTÉRÊT MORATOIRE | 806 al. 1 CC, 104 al. 1 CO, 82 LP, 58 al. 3 LVLP, 91 ORFI

Erwägungen

E. 23

ss, spéc. 35 in fine; Panchaud/Caprez, La mainlevée d'opposition, §§ 74 et 75; Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, nn. 49 et 50 ad art. 82 LP). b) Le recourant invoque sa libération en soutenant que le bail a été résilié au 30 avril 2009 et que le loyer a été payé jusqu'à cette date, le loyer du mois de janvier par un versement à l'office - versement qui est établi par pièce et reconnu par l'intimé - et les loyers des mois de février à avril 2009 par compensation avec le montant de la garantie de loyer déposée auprès du bailleur. En matière de mainlevée, la vraisemblance du moyen libératoire suffit à mettre en échec la requête de mainlevée provisoire (Gilliéron, op. cit., n. 82 ad art. 82 LP). Cela signifie que les faits pertinents doivent simplement être vraisemblables : le juge n'a pas à être persuadé de l'existence des allégués de faits; il suffit que, sur la base d'éléments objectifs, il acquière l'impression d'une certaine vraisemblance de l'existence des faits pertinents, sans pour autant qu'il doive exclure la possibilité que les faits aient pu se dérouler autrement (ATF 132 III 140 c. 4.1.2, rés. in JT 2006 II 187 et les références citées). Le recourant n'a pas établi en première instance que le bail a été résilié au 30 avril 2009. Dans son mémoire du 10 décembre 2009, il se prévaut d'une résiliation par le bailleur. Or, à supposer qu'une telle résiliation soit intervenue - ce qui n'est pas établi ni même rendu vraisemblable - elle serait inefficace, du fait de la gérance officielle instaurée sur l'immeuble qui abrite l'appartement loué au recourant. La gérance légale requise par la Banque S._____ sur l'immeuble objet du bail a pour fondement l'art. 806 al. 1 CC (Code civil du 10 décembre 1097, RS 210) et les art. 91 ss ORFI (ordonnance du Tribunal fédéral du 23 avril 1920 sur la réalisation forcée des immeubles, RS 281.42). Elle peut être obtenue par le créancier dès l'ouverture de la poursuite en réalisation de gage immobilier. Si le créancier requiert l'extension de son gage aux loyers et fermages, l'office doit aviser les locataires et fermiers qu'ils doivent désormais s'acquitter du loyer en main de l'office, sous peine de s'exposer à payer deux fois. L'office avise en outre le propriétaire. La notification de l'avis au locataire entraîne le dessaisissement du propriétaire, qui ne peut désormais plus encaisser les loyers, ni résilier les baux ou en conclure de nouveaux. La gérance légale implique pour l'office la compétence et l'obligation de prendre toutes les mesures nécessaires à la sauvegarde et à l'encaissement des loyers (ATF 129 III 90, JT 2003 II 48 ; Foëx, Commentaire romand LP, nn. 12 à 19 ad art. 152 LP). Le recourant ne rend ainsi pas vraisemblable une résiliation, qui plus est valable, de son bail au 30 avril 2009. Pour le

surplus, le contrat de bail est muet quant à l'exigence et à la constitution d'une garantie de loyer. L'existence d'une telle garantie n'a par ailleurs pas été établie par d'autres pièces du dossier. Quoiqu'il en soit, une telle compensation par le locataire est exclue tant que dure le bail (Lachat, Le bail à loyer, éd. 2008, p. 314). On peut encore relever que, du fait de la gérance légale, le propriétaire n'aurait de toute manière pas été autorisé à accepter un paiement du loyer des mois de janvier à avril 2009 par compensation avec la garantie de loyer. Le recourant ne rend ainsi pas vraisemblable qu'il a payé les loyers des mois de février et mars 2009. c) Le recourant se prévaut encore de l'existence d'un procès en Cour civile entre le bailleur et la Banque S. _____ au sujet de la créance qui est à l'origine de la poursuite en réalisation de gage immobilier. L'existence d'une telle procédure est toutefois sans incidence sur l'existence et les effets de la gérance légale. La poursuite est exercée au nom du propriétaire, qui conserve cette qualité malgré la gérance légale et qui, à ce titre, conserve également la qualité de créancier. d) Le recourant échouant à rendre vraisemblable sa libération, c'est à bon droit que le premier juge a prononcé la mainlevée provisoire pour le capital de 2'000 fr. correspondant aux loyers des mois de février et mars 2009. Il a toutefois alloué un intérêt de retard au taux de 7% l'an, comme réclamé dans le commandement de payer et dans la requête de mainlevée. Le contrat de bail est muet sur la question de l'intérêt moratoire. En l'absence de toute reconnaissance de dette sur ce point, l'intimé ne justifie dès lors pas son droit à réclamer un taux d'intérêt supérieur au taux légal de 5% l'an (art. 104 al. 1 CO [Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220]). Le contrat prévoit que le loyer est payable d'avance ; il se réfère pour le surplus à des conditions générales qui ne sont pas produites et dont il n'est pas établi qu'elles aient force de loi. L'intérêt peut dès lors être alloué dès l'échéance moyenne du 15 février 2009. Le recours en réforme doit en conséquence être admis dans cette faible mesure. III. En définitive, le recours doit être partiellement admis, le prononcé attaqué étant réformé en ce sens que l'opposition est provisoirement levée à hauteur de 2'000 fr. plus intérêt à 5 % dès le 15 février 2009. L'opposition est maintenue pour le surplus. Les frais de première instance du poursuivant sont arrêtés à 150 francs. Le poursuivi doit verser au poursuivant la somme de 300 fr. à titre de dépens de première instance. Les frais d'arrêt du recourant sont fixés à 270 francs. Le recourant doit verser à l'intimé la somme de 270 fr. à titre de dépens de deuxième instance.

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