

VD_FINDINFO ML / 2011 / 10 vom 2. September 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-09-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_ML___2011___10

FR: VD_FINDINFO ML / 2011 / 10 du 2 septembre 2010

IT: VD_FINDINFO ML / 2011 / 10 del 2 settembre 2010

Regeste

MAINLEVÉE PROVISOIRE, LOYER CONTRÔLÉ, LOYER ABUSIF, FORMULE OFFICIELLE | 253b al. 3 CO, 270 CO, 82 LP, 2 al. 2 OBLF

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour des poursuites et faillites 02.09.2010 ML / 2011 / 10

MAINLEVÉE PROVISOIRE, LOYER CONTRÔLÉ, LOYER ABUSIF, FORMULE OFFICIELLE | 253b al. 3 CO, 270 CO, 82 LP, 2 al. 2 OBLF

TRIBUNAL CANTONAL 329 Cour des poursuites et faillites

Séance du 2 septembre 2010

Présidence de

M. Muller, président

Mme Carlsson et M. Hack Greffier : M.

Berthoud, greffier ad hoc ***** Art. 82 LP

La Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal, statuant en audience publique en sa qualité d'autorité de recours en matière sommaire de poursuites, s'occupe du recours exercé par W. _____ SA, à Lausanne, contre le jugement rendu le 3 février 2010, à la suite de l'audience du 28 janvier 2010, par le Juge de paix du district du Jura – Nord vaudois dans la cause opposant la recourante à A.Q. _____, à Yverdon-les-Bains. Vu les pièces au dossier, la cour considère : En fait : 1. a) Par contrat du 19 avril 2007, la compagnie d'assurance W. _____ SA a donné à bail à B.Q. _____ et A.Q. _____, "locataires solidairement responsables", un appartement de trois pièces et demi sis à la [...] à Yverdon-les-Bains. Prévu pour commencer le 1^{er} mai 2007 à midi, le bail était conclu pour une durée d'une année et était renouvelable tacitement d'année en année, chaque partie pouvant le résilier par courrier notifié sous pli recommandé et reçu avant la prochaine échéance du bail, en respectant un délai de résiliation de 3 mois. Le loyer mensuel net était fixé à 1'400 fr., plus 260 fr. d'acompte de charges. Le chiffre 4 du contrat précise notamment que le bail est régi par « les dispositions légales LCAP du 11.04.1996 (en annexe) plus communément appelées aides fédérales (...) ». L'art. 4 du chiffre 7 du contrat prévoit encore que "les locataires prennent connaissance des informations sur les logements LCAP". b) Par commandement de payer notifié le 23 novembre 2009 dans le cadre de la poursuite n o 5'211'244 de l'Office des poursuites du district du Jura-Nord vaudois, la société W. _____ SA a requis de A.Q. _____ le paiement des sommes de 1) 7'000 fr. plus intérêt à 7 % l'an dès le 1^{er} décembre 2009, sous déduction de la somme de 655 fr. 15 valeur au 3 juillet 2009, et 2) 350 fr. sans intérêt, plus 70 fr. de frais de commandement de payer et 35 fr. 70 de frais d'encaissement, indiquant comme cause de l'obligation : « 1) Loyers nets échus (fr. 1'400.00 par mois) impayés pour la période du 1^{er} décembre 2008 au 30 avril 2009, payables par mois d'avance selon bail à loyer du 19 avril 2007, concernant un appartement de 3.5 pièces, sis au 3^{ème} étage de l'immeuble [...] à Yverdon. Débitteur conjoint et solidaire : B.Q. _____, av. Général-Guisan 61, 1400 Yverdon (Echéance

moyenne). 2) Frais de rappel et du créancier selon art. 106 CO. » La poursuivie a formé opposition totale. 2. Par prononcé du 28 janvier 2010, le Juge de paix du district du Jura-Nord vaudois a rejeté la requête de mainlevée et mis les frais, par 180 fr., à charge de la poursuivante. Il n'a pas alloué de dépens. Par acte du 5 février 2010, la poursuivante a requis la motivation du prononcé. Les motifs ont été adressés pour notification le 9 mars 2010. En bref, le premier juge a considéré que la poursuivante n'avait pas produit de formule officielle au changement de locataire, si bien que le contrat de bail ne valait pas titre à la mainlevée de l'opposition. Par acte du 18 mars 2010, la poursuivante a recouru contre ce prononcé, concluant, avec suite de dépens de première et de deuxième instance, à sa réforme, l'opposition étant provisoirement levée. La recourante a déposé dans le délai imparti un mémoire ampliatif, dans lequel elle a confirmé les conclusions de son acte de recours. L'intimée a déposé en temps utile un mémoire de réponse, dans lequel elle a implicitement conclu au rejet du recours. En droit : I. La demande de motivation a été formée en temps utile (art. 54 al. 1 LVLP [loi du 18 mai 1955 d'application dans le Canton de Vaud de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite]; RSV 280.05). Le recours, déposé dans les dix jours dès réception du prononcé, en temps utile également, comporte des conclusions valablement formulées. Le recours est ainsi recevable à la forme (art. 57 al. 1 et 58 al. 1 LVLP, art. 461 ss CPC [Code de procédure civile du 14 décembre 1966]; RSV 270.11). Les pièces nouvelles produites par la recourante en seconde instance seulement sont irrecevables et doivent être écartées du dossier, l'art. 58 al. 3 LVLP interdisant, en matière de mainlevée d'opposition, la production de nouveaux moyens de preuve en procédure de recours. II. a) Selon l'art. 82 al. 1 LP (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite, RS 281.1), le créancier dont la poursuite se fonde sur une reconnaissance de dette constatée par acte authentique ou sous seing privé peut requérir la mainlevée provisoire de l'opposition au commandement de payer. Constitue une telle reconnaissance l'acte d'où résulte la volonté du poursuivi de payer au poursuivant une somme d'argent déterminée et échue, sans réserve ni condition (ATF 130 III 87, JT 2004 II 118; ATF 122 III 125, JT 1998 II 82; Panchaud/Caprez, La mainlevée d'opposition, § 1; Gilliéron, Commentaire de la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 29 ad art. 82 LP). Pour qu'un écrit public, authentique ou privé ou qu'un ensemble d'écrits vaille reconnaissance de dette, il doit en ressortir, sur la base d'un examen sommaire, que le poursuivi a assumé une obligation de payer ou de fournir des sûretés, donc une créance exigible, chiffrée et inconditionnelle, car si la reconnaissance de dette n'est pas pure et simple, le poursuivant, pour obtenir la mainlevée provisoire, doit rapporter la preuve littérale que les conditions ou réserves sont devenues sans objet (Gilliéron, op. cit., n. 40 ad art. 82 LP). Enfin, le titre produit pour valoir reconnaissance de dette et titre à la mainlevée provisoire ne justifie la mainlevée provisoire de l'opposition que si le montant de la prétention déduite en poursuite est chiffré de façon précise dans le titre lui-même ou dans un écrit annexé auquel la reconnaissance se rapporte; cette indication chiffrée doit permettre au juge de la mainlevée de statuer sans se livrer à des calculs compliqués et peu sûrs (Gilliéron, op. cit., n. 42 ad art. 82 LP). Un contrat bilatéral vaut en principe 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, c'est-à-dire s'il a lui-même exécuté ou offert d'exécuter ses propres prestations en rapport d'échange (Panchaud/Caprez, op. cit., § 69; Gilliéron, op. cit., nn. 44 et 45 ad art. 82 LP). Le contrat signé de bail à loyer constitue une reconnaissance de dette pour le montant du loyer échû, pour autant que le bailleur ait mis l'objet du contrat à disposition du locataire

(Panchaud/Caprez, op. cit., §§ 74 et 75; Krauskopf, La mainlevée provisoire et quelques jurisprudences récentes, JT 2008 II 35). En cas de contestation, la preuve écrite de la délivrance de la chose louée ou de sa mise à disposition incombe au bailleur (Gilliéron, op. cit., n. 50 ad art. 82 LP). b) Selon une jurisprudence bien établie, le contrat de bail ne vaut pas à lui seul titre de mainlevée, lorsque l'usage de la formule officielle est nécessaire (Hack, Formalisme et durée : quelques développements récents du droit du bail, in JT 2007 II 4 ss, spéc. p. 5 ; CPF, P. c. S., 5 février 2009/32 ; CPF, B. c. A., 18 septembre 2008/440 ; CPF, F., c. G., 29 mai 2008/367 ; CPF, D., c. S., 3 avril 2008/130 ; CPF, D. et P. c. L., 15 novembre 2007/422 ; CPF, B. c. B., 22 mars 2007/163 ; CPF, P. c. C., 29 juin 2006/314). Les dispositions relatives à la protection contre les loyers abusifs ne s'appliquent toutefois pas aux logements construits au bénéfice de mesures d'encouragement de la part des pouvoirs publics et dont les loyers sont soumis au contrôle d'une autorité (art. 253b al. 3 CO [Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220]). Parmi les art. 269 à 270e CO, seuls les art. 269, 269d al. 3 et 270e CO s'appliquent aux contrats relatifs à des logements subventionnés (art. 2 al. 2 OBLF [ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitation et de locaux commerciaux, RS 221.213.11]). La contestation du loyer initial prévu par l'art. 270 CO est dès lors exclue, puisque le contrôle du loyer initial est assuré par l'autorité administrative (Fetter, La contestation du loyer initial, p. 40, n. 81 et les références citées aux notes de bas de page nn. 193 et 194; Lachat, Le bail à loyer, pp. 119-120 et 384-385). Deux conditions cumulatives doivent être remplies pour admettre que le logement est subventionné : la construction, la rénovation ou l'acquisition du logement doit en premier lieu avoir été entreprise avec un appui financier de la Confédération, d'un canton ou d'une commune, une aide sociale personnalisée accordée au locataire n'étant pas considérée comme une mesure d'encouragement à la construction et, d'autre part, les loyers de ces logements doivent être soumis au contrôle d'une autorité administrative indépendante du bailleur (Fetter, op. cit., pp. 39-40, n. 80; Lachat, op. cit., chap. 4, n. 4.2.8, p. 120 ; Conod, L'article 253b al. 3 CO et la protection des locataires contre les loyers abusifs dans les logements subventionnés, in CdB 1998, pp. 33 ss). Dans de tels cas, l'art. 270 al. 2 CO n'est pas applicable, et le bail vaut à lui seul titre de mainlevée (CPF, C. c. R., 7 mai 2009/146). En l'espèce, le bail produit renvoie sous chiffre 4 aux « dispositions légales LCAP ». Le chiffre 7 mentionne que les locataires prennent connaissance des informations sur les logements LCAP. La LCAP dont il est question ci-dessus est la loi fédérale du 4 octobre 1974 encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (RS 843). Il suit de ce qui précède que le logement pour lequel la recourante réclame le loyer est un logement subventionné, soustrait à l'application de certaines règles du Code des obligations, notamment de l'art. 270 CO. Par conséquent, le bail produit vaut effectivement reconnaissance de dette, sans que ne soit nécessaire la formule officielle en cas de changement de locataire. c) En seconde instance seulement, l'intimée fait valoir qu'après avoir résilié son bail, elle a proposé divers locataires de remplacement, mais que le propriétaire avait exigé un loyer plus élevé. Ces faits ne ressortent pas du dossier. De même, l'intimée a fait valoir que Swisscaution avait d'ores et déjà versé 4'200 fr. sur le montant réclamé. Là encore, la Cour de céans ne dispose d'aucune pièce. Si tel est bien le cas, il appartiendra à la locataire d'ouvrir action en libération de dette, au moins partielle, devant la commission de conciliation en matière de baux à loyer. d) Le commandement de payer mentionne un intérêt moratoire à 7 %. Il n'est pas possible d'allouer un tel taux, les dispositions paritaires mentionnées dans le bail comme annexe ne figurant pas au dossier. L'intérêt doit être alloué à 5 % (art. 73 al. 1 er CO). Le loyer, selon le bail, est payable par

mois d'avance. L'échéance moyenne est dès lors au 1^{er} février 2009. L'interpellation n'était pas nécessaire puisque le terme est prévu dans le bail. III. En définitive, le recours est partiellement admis et le prononcé entrepris réformé en ce sens que l'opposition est provisoirement levée à concurrence de 7'000 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} février 2009, sous déduction de 655 fr. 15 valeur au 3 juillet 2009. L'opposition est maintenue pour le surplus. Les frais de première instance de la poursuivante sont arrêtés à 180 francs. La poursuivie doit payer à la poursuivante la somme de 300 fr. à titre de dépens de première instance. Les frais d'arrêt de la recourante sont fixés à 405 francs. L'intimée doit payer à la recourante la somme de 585 fr. à titre de dépens de deuxième instance. Par ces motifs, la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal, statuant en audience publique en sa qualité d'autorité de recours en matière sommaire de poursuites, prononce : I. Le recours est partiellement admis . II. Le prononcé est réformé en ce sens que l'opposition formée par A.Q._____ au commandement de payer n° 5'211'244 de l'Office des poursuites du Jura - Nord vaudois, notifié à la réquisition de W. _____ SA, est provisoirement levée à concurrence de 7'000 fr. (sept mille francs), plus intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} février 2009, sous déduction de 655 fr. 15 (six cent cinquante-cinq francs et quinze centimes), valeur au 3 juillet 2009. L'opposition est maintenue pour le surplus . Les frais de première instance de la poursuivante sont arrêtés à 180 fr. (cent huitante francs). La poursuivie A.Q._____ doit verser à la poursuivante W. _____ SA, la somme de 300 fr. (trois cents francs) à titre de dépens de première instance. III. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 405 fr. (quatre cent cinq francs). IV. L'intimée A.Q._____ doit verser à la recourante W. _____ SA, la somme de 585 fr. (cinq cent huitante-cinq francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 2 septembre 2010 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier : Du 15 novembre 2010 L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à : ■ Mme Martine Schlaepfi, agent d'affaires breveté (pour W. _____ SA), ■ Mme A.Q._____. La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 6'644 fr. 85. 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 et suivants 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 du Jura - Nord vaudois. Le greffier :

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