

VD_FINDINFO ML / 2011 / 151 vom 7. April 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-04-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_ML___2011___151

FR: VD_FINDINFO ML / 2011 / 151 du 7 avril 2011

IT: VD_FINDINFO ML / 2011 / 151 del 7 aprile 2011

Regeste

MAINLEVÉE PROVISOIRE, BAIL À LOYER, EXIGIBILITÉ, CONTRAT-CADRE | 144
al. 2 CO, 270 al. 2 CO, 82 LP

Erwägungen

E. 2

. 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. 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). a) La recourante soutient, premièrement, que les loyers réclamés n'étaient pas exigibles au moment de la réquisition de poursuite, le poursuivant ne pouvant se prévaloir du paiement du loyer trimestriellement à l'avance dès lors qu'il n'a pas respecté la procédure prévue à l'art. 7 des Règles et usages locatifs du canton de Vaud (RULV). Selon l'art. 5 al. 2 LCBD (loi fédérale sur les contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale, RS 221. 213.15), les dispositions de baux à loyer contraires à un contrat-cadre ayant force obligatoire générale sont nulles, à moins qu'elles soient plus favorables au locataire. Les dispositions nulles sont remplacées par celles du contrat-cadre (art. 5 al. 3 LCBD). Par arrêté du 8 octobre 2001, le Conseil d'Etat vaudois a déclaré de force obligatoire générale les RULV adoptées en 1998 (AFCBD ; RSV 221.317.1). Par arrêté du 4 juin 2008, approuvé par le Conseil fédéral le 25 juin suivant, le Conseil d'Etat vaudois a déclaré de force obligatoire générale le contrat-cadre de baux à loyer comprenant les dispositions paritaires romandes et les RULV. Les RULV régissent ainsi toutes les relations contractuelles en matière de baux à loyer dans le canton de Vaud, indifféremment de la date de signature des contrats et de la jonction ou non auxdits contrats d'une version des RULV. Les RULV ont au surplus un caractère semi-impératif. Seules les dérogations en faveur du locataire sont ainsi admissibles depuis le 1^{er} décembre 2001 (CVI, Guide du propriétaire, ch. 2.1.7.2). Selon l'art. 7 RULV, dont la teneur est identique dans les versions adoptées en 1998 et 2008, le loyer, les acomptes de chauffage et des frais accessoires sont payables par mois d'avance au domicile du bailleur ou à son compte postal ou bancaire (al. 1). Lorsque le locataire est en retard de plus de dix jours dans le paiement d'une mensualité et qu'il a fait l'objet d'une vaine mise en demeure écrite, le bailleur peut exiger que le loyer, acomptes de chauffage et de frais accessoires soient acquittés trimestriellement à l'avance, dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure (al. 2). Cette disposition ayant force obligatoire générale, la stipulation contraire – défavorable au locataire – figurant dans les baux signés en l'espèce, selon laquelle le loyer est "payable

trimestriellement à l'avance par 8'610 fr. selon BVR, mais recevable à bien plaie par mois d'avance et en cas de paiement ponctuel seulement" est nulle. L'art.

E. 7

RULV est donc applicable. Il convient d'examiner si le poursuivant a procédé conformément à cette disposition. Par lettre du 20 avril 2010, le bailleur a mis les locataires en demeure de s'acquitter, dans un délai de dix jours, de 3'040 fr. correspondant au loyer courant échu, en les informant qu'à défaut, le paiement trimestriel d'avance serait exigé. Par lettre du 5 mai 2010, le bailleur a mis en demeure la poursuivie de s'acquitter de 9'120 fr. correspondant aux loyers des mois d'avril à juin 2010, plus intérêts et frais, dans un délai de trente jours, sous menace de résiliation du bail. L'exigibilité des loyers des mois d'avril et mai 2010 n'est pas douteuse. En effet, ces deux mensualités – payables d'avance, respectivement au 31 mars et 30 avril 2010 – étaient échues au moment de l'introduction de la poursuite. S'agissant du loyer du mois de juin 2010, il y a lieu de constater qu'en fixant simultanément un délai pour s'acquitter du loyer échu et en exigeant – dans le même courrier – le paiement trimestriel d'avance, le bailleur n'a pas respecté la procédure prévue à l'art. 7 RULV, qui ne permet d'exiger le paiement trimestriel qu'après "vaine mise en demeure écrite", ce qui suppose une nouvelle déclaration de volonté (Cahiers du bail 4/2010 p. 141 ss). Ce n'est qu'à l'issue du délai fixé dans la mise en demeure du 20 avril 2010, soit le 1^{er} mai 2010 au plus tôt, que le bailleur pouvait exiger le paiement trimestriel à l'avance dès le mois suivant, donc des loyers de juin, juillet et août 2010. Toutefois, le locataire avait jusqu'au 31 mai pour s'en acquitter, si bien que le loyer du mois de juin 2010 ne pouvait être exigible au moment de l'introduction de la poursuite. b) La recourante invoque également la compensation. Selon l'art. 124 al. 1 CO, la compensation n'a lieu qu'autant que le débiteur fait connaître au créancier son intention de l'invoquer. En l'espèce, on constate que la "compensation" dont il est question dans les courriers produits en première instance – seuls recevables – datés du

E. 12

mai 2010 n'est qu'une proposition du locataire et non une déclaration unilatérale pure et simple. Par ailleurs aucune pièce du dossier ne permet d'établir que lesdits courriers soient parvenus au bailleur. Ce moyen ne saurait donc être accueilli. c) Il résulte de ce qui précède que la mainlevée doit être prononcée à concurrence des loyers (de l'appartement et des deux garages box) des mois d'avril et mai 2010, avec l'intérêt moratoire réclamé. III. Le recours doit donc être partiellement admis et le prononcé entrepris réformé en ce sens que l'opposition formée par A.L. _____ au commandement de payer n° 5'401'251 de l'Office des poursuites de La Riviera – Pays-d'Enhaut, notifié à la réquisition d'M. _____, est levée à concurrence de 3'040 fr., plus intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} avril 2010, et de 3'040 fr., plus intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} mai 2010, l'opposition étant maintenue pour le surplus. Les frais de première instance du poursuivant sont arrêtés à 210 fr. et la poursuivie doit lui verser la somme de 310 fr. à titre de dépens de première instance. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 450 fr. et l'intimé doit lui verser la somme de 300 fr. à titre de dépens de deuxième instance.