

# VD\_FINDINFO ML / 2011 / 228 vom 27. September 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-09-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_ML\\_\\_\\_2011\\_\\_\\_228](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_ML___2011___228)

FR: VD\_FINDINFO ML / 2011 / 228 du 27 septembre 2011

IT: VD\_FINDINFO ML / 2011 / 228 del 27 settembre 2011

## Regeste

MAINLEVÉE PROVISOIRE, BAIL À LOYER, FORMULE OFFICIELLE, PRESTATION{SENS GÉNÉRAL}, LOGEMENT, PLACE DE PARC | 269d CO, 270 al. 2 CO, 82 LP

## Erwägungen

### E. 4

ad art. 321 CPC). II. a) Selon l'art. 82 al. 1 LP, 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). 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, 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., n. 44 et 45 ad art. 82 LP). 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). La conclusion d'un bail à loyer est en principe valable sans forme, sous réserve des art. 269d et 270 al. 2 CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220). En vertu de cette dernière disposition, en cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d CO pour la conclusion de tout nouveau bail. Le canton de Vaud a fait usage de cette faculté; par la loi du 7 mars 1993 sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire (LFOCL, RSV 221.315), il a précisé ce que devait contenir la formule officielle et prévu qu'il y a pénurie lorsque le taux de logements vacants offerts, établi pour l'ensemble du canton, est inférieur à 1,5 %. Un arrêté du conseil d'Etat du 9 juillet 2001 (ALFOCL, RSV 221.315.1), entré en vigueur le 1er août 2001, a rendu obligatoire la formule officielle au changement de locataire. Selon la jurisprudence, lorsque le bailleur ne fait pas usage, lors de la conclusion d'un bail, de la formule officielle prescrite par l'art. 269d CO, sa non-utilisation entraîne la nullité partielle du contrat de bail, sous l'angle de la fixation du montant du loyer (TF 4C.428/2004 du 1er avril 2005 c. 3.1 ; ATF 124 III 62 c. 2a, rés. in JT 1998 I 612 ; ATF 120 II 341 c. 5d, rés. in JT 1995 I 382 ; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 396 n. 2.4.5 ; Lachat, Commentaire romand, n. 11 ad art. 270a CO). Ainsi, le bail ne vaut pas, s'il n'est pas accompagné de la formule

officielle lorsque l'usage de celle-ci est obligatoire, à lui seul, titre de mainlevée provisoire (Trümpy, La mainlevée d'opposition provisoire en droit du bail, Bulletin des poursuites et faillites 2010, p. 106 in fine et p. 107 et les réf. cit. ; Hack, Formalisme et durée : quelques développements récents en droit du bail, in JT 2007 II 4 ; CPF,

#### **E. 5**

février 2009/32 ; CPF, 18 septembre 2008/440 ; CPF, 29 juin 2006/314). b) En l'espèce, la poursuite concerne des loyers d'un appartement et d'une place de parc. Elle est fondée sur deux baux à loyer, du 9 juin 2005, et des avenants à ces baux, du 16 avril 2006. L'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d CO était obligatoire pour l'appartement. Or, il ne figure au dossier qu'une formule de notification du loyer initial, celle adressée à G.\_\_\_\_\_ le 9 juin 2005, ancienne locataire. En l'absence d'une formule officielle concernant le recourant, le bail de l'appartement et son avenant ne sauraient constituer des titres de mainlevée à l'égard du poursuivi. En ce qui concerne le loyer de la place de parc, le bail et l'avenant produits sont signés par le poursuivi. Le poursuivant n'établit toutefois pas avoir mis l'objet du contrat à disposition du locataire. Certes, le recourant mentionne dans son écriture du 12 février 2011 que "la Justice de paix a procédé à son expulsion le 11 novembre 2009". On pourrait en conclure que l'intéressé admet implicitement avoir occupé les lieux jusqu'à cette date. Dans ce cas, toutefois, on devrait également admettre que, dans la mesure où il y a eu expulsion, le contrat avait certainement été résilié pour une échéance antérieure à la période concernée par la poursuite, à savoir novembre 2009 au 15 février 2010, si bien que le poursuivi ne dispose pas, dans cette hypothèse, d'un titre de mainlevée pour ladite période. III. En définitive, le recours doit être admis et le prononcé entrepris réformé en ce sens que l'opposition formée par Q.\_\_\_\_\_ au commandement de payer n° 5'518'110 de l'Office des poursuites du district d'Aigle, notifié à la réquisition de C.\_\_\_\_\_, est maintenue. Les frais de première instance du poursuivant sont fixés à 210 francs. Il n'est pas alloué de dépens de première instance. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 360 fr. et l'intimé doit lui verser la même somme à titre de dépens de deuxième instance.

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