

VD_FINDINFO ML / 2011 / 275 vom 23. Juni 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-06-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_ML___2011___275

FR: VD_FINDINFO ML / 2011 / 275 du 23 juin 2011

IT: VD_FINDINFO ML / 2011 / 275 del 23 giugno 2011

Regeste

MAINLEVÉE PROVISOIRE, BAIL À LOYER, DÉFAUT DE LA CHOSE, RÉDUCTION{EN GÉNÉRAL} | 102 al. 1 CO, 104 CO, 259d CO, 259e CO, 259g CO, 82 al. 1 LP

Erwägungen

E. 50

al. 3 aLVLP précise qu'à l'audience, le juge interroge les parties et examine les pièces produites avec la requête ou séance tenante et ne procède pas à d'autres mesures d'instruction, il ne peut être tenu compte de pièces produites après l'audience, même si elles l'ont été devant le premier juge (CPF, 7 mai 2009/145; CPF, 30 novembre 2006/579). Les conclusions nouvelles prises par le recourant dans son mémoire sont également irrecevables. II. a) 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, que le juge prononce si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 LP). Constitue une reconnaissance de dette l'acte authentique ou sous seing privé d'où résulte la volonté du poursuivi de payer au poursuivant, sans réserve ni condition, une somme déterminée, ou aisément déterminable, et échue (Panchaud/Caprez, La mainlevée d'opposition, § 1 ; Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 29 ad art. 82 LP ; ATF 130 III 87 consid. 3.1, JT 2004 II 118 ; ATF 122 III 125 consid. 2, JT 1998 II 82). 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 écrit justifie, en principe, la mainlevée provisoire de l'opposition pour la somme d'argent dont la prestation incombe au poursuivi, lorsque les conditions d'exigibilité de la dette sont établies par titre et, en particulier dans les contrats bilatéraux, le poursuivant prouve par titre avoir exécuté les prestations dont dépend l'exigibilité de sa créance (Gilliéron, op. cit., n. 44 ad art. 82 LP). Le contrat signé de bail 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 ; Gilliéron, op. cit., nn. 49 et 50 ad art. 82 LP ; Trümpy, La mainlevée d'opposition provisoire en droit du bail, in BSchKG 2010, pp. 105 ss, p. 106 ; Krauskopf, La mainlevée provisoire : quelques jurisprudences récentes, in JT 2008 II 23 ss, p. 35). En revanche, le bail dénoncé ne peut plus être invoqué comme titre de mainlevée pour les échéances postérieures à la dénonciation, même si, après la résiliation, le bailleur tolère que le preneur reste dans les locaux (Krauskopf, op. cit., p. 36). Le poursuivi est admis à soulever et à rendre vraisemblable tous les moyens libératoires, tels notamment la prescription, le paiement, le sursis, ou les défauts de la chose louée (Gilliéron, op. cit., n. 81 ad art. 82 LP). En matière de bail à loyer, le poursuivi peut se libérer en rendant vraisemblable que l'usage de la chose remise est affectée de défauts au point qu'il est fondé à résilier le contrat ou à faire réduire le loyer, ou encore à réclamer des dommages et intérêts (Panchaud/Caprez, op. cit., § 76 ; Gilliéron, op. cit., n. 50 ad art. 82 LP). Pour constituer un empêchement à la mainlevée, le défaut doit être tel qu'il pourrait justifier une action en réduction de loyer ou en dommages et intérêts. Si le montant de la réduction ne peut pas être chiffré au moyen d'une preuve disponible, la mainlevée doit être refusée pour la totalité de la créance (Krauskopf, op. cit., p. 36). La simple vraisemblance du moyen libératoire suffit à mettre en échec la requête de mainlevée. Il suffit que, sur la base d'éléments concrets, le juge acquière l'impression d'une certaine vraisemblance de l'existence de faits pertinents, sans pour autant qu'il doive exclure qu'il puisse en être autrement (Gilliéron, op. cit., n. 82 ad art. 82 LP). Selon la jurisprudence de la cour de céans, qui se réfère à la doctrine précitée, pour faire obstacle à la requête de mainlevée présentée par le bailleur, le locataire n'a pas nécessairement besoin d'invoquer la procédure prévue par l'art. 259g CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) et de menacer de consigner le loyer. Il suffit qu'il rende vraisemblable son droit à obtenir une réduction de loyer ou une créance en dommages et intérêts (CPF, 1^{er} juin 2006/239 ; CPF, 26 juin 2003/236). b) En l'occurrence, il ressort des pièces produites en première instance que le recourant, par lettre du 29 janvier 2010, a résilié le bail pour le 1^{er} juin 2010, sans indiquer de motif. Par lettre du 5 février 2010, il a toutefois invoqué des défauts, présentés comme graves, soit le fonctionnement incorrect du chauffage et l'impossibilité de disposer d'eau chaude au quotidien, l'impossibilité de mettre en fonction la cheminée, la défectuosité du système de ventilation et des serrures et l'endommagement et la non sécurisation de la porte d'entrée de l'immeuble. En date du 24 février 2010, il a encore fait valoir que le manque de chauffage était dû à l'inactivité de la plupart des tuyaux de chauffage au sol, la température au réveil étant glaciale, et que l'ascenseur était hors service depuis quelques jours, sa cage étant bloquée à l'étage de l'appartement et sa porte s'ouvrant et se fermant continuellement avec un bruit insupportable. Les pièces produites par l'intimée établissent cependant que la panne de chauffage s'est produite le 3 décembre 2009 et qu'on y a remédié le 5 décembre 2009, que la panne d'eau chaude survenue en janvier 2010 a duré moins de vingt-quatre heures, que la fermeture d'entrée de l'immeuble a mal fonctionné durant une semaine après avoir été forcée malencontreusement par des habitants de l'immeuble, qu'elle n'a jamais eu connaissance d'une panne d'ascenseur et qu'il a été constaté que la cheminée, le chauffage et la ventilation de l'appartement ne souffraient d'aucun défaut. Même en suivant la pratique bâloise qui se contente de la simple allégation d'un défaut par le locataire poursuivi (Trümpy, op. cit., p. 111) – pratique qui n'est au demeurant pas celle de la cour de céans –, on constate en l'espèce, selon la formule de Schmidt (CR LP n° 27 ad art. 82 LP), que l'intimée a été en mesure d'infirmer immédiatement par des documents les affirmations du recourant relatives aux prétendus défauts affectant le chauffage, la fourniture d'eau chaude,

le fonctionnement de l'ascenseur et la fermeture de la porte de l'immeuble. De plus, elle a rendu vraisemblable que les légers dysfonctionnements constatés avaient aussitôt été corrigés, ce qui exclut l'application des articles 259d et 259e CO. Quant à l'utilisation de la cheminée ainsi que le fonctionnement des serrures et de la ventilation, outre que ces griefs aucunement détaillés ou motivés, même sommairement, n'apparaissent pas graves, ils n'ont plus été mentionnés après l'inspection de l'appartement le 23 février 2010 par un entrepreneur mandaté par l'intimée si bien qu'ils apparaissent manifestement dépourvus de fondement. L'existence d'un défaut de la chose louée est ainsi rendue insuffisamment vraisemblable pour que la mainlevée soit refusée. Le bail prévoit à sa clause 3 que le loyer est payable d'avance et renvoie aux articles 3 et 7 RULV (Dispositions paritaires et règles et usages du Canton de Vaud). Les points de départ de l'intérêt et, partant, l'échéance moyenne du 15 mars 2010 doivent ainsi être approuvés (art. 102 al. 2 CO), de même que le taux de 3 %, inférieur au taux légal de 5 % (art. 104 CO). c) En définitive, le contrat de bail vaut reconnaissance de dette et c'est à juste titre que le premier juge a considéré que la poursuivante, notamment en produisant des écrits de tiers, avait rendu vraisemblable, contrairement au poursuivi, l'inexistence de défauts importants justifiant une réduction de loyer ou une action en dommages et intérêts. III. En conclusion, le recours doit être rejeté et le prononcé entrepris confirmé. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 510 fr. et celui-ci doit verser à l'intimée la somme de 750 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.