

## VD\_FINDINFO ML / 2012 / 179 vom 20. Juli 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-07-20, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_ML\\_\\_\\_2012\\_\\_\\_179](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_ML___2012___179)

FR: VD\_FINDINFO ML / 2012 / 179 du 20 juillet 2012

IT: VD\_FINDINFO ML / 2012 / 179 del 20 luglio 2012

### Regeste

MAINLEVÉE PROVISOIRE, TITRE DE MAINLEVÉE, BAIL À LOYER, PÉNURIE DE LOGEMENTS, FORMULE OFFICIELLE, EXCEPTION D'INEXÉCUTION, CHOSE LOUÉE | 270 al. 2 CO, 82 CO, 82 LP

### Erwägungen

#### E. 1

er août 2001, a rendu obligatoire la formule officielle au changement de locataire. Cette obligation est valable pour les baux d'habitation, exceptés ceux d'appartements et de maisons familiales de luxe comprenant six pièces ou plus (art. 253b al. 2 CO qui exclut l'application des dispositions sur la protection contre les loyers abusifs dont font partie les art. 269d et 270 al. 2 CO). Lorsque l'emploi de la formule officielle prescrite par l'art. 269d CO est obligatoire, la jurisprudence prévoit que si le bailleur n'en fait pas usage lors de la conclusion d'un bail, la non-utilisation de ce document entraîne la nullité partielle du contrat de bail, sous l'angle de la fixation du montant du loyer (TF 4C.428/2004 du 1 er 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, à lui seul, titre à la mainlevée s'il n'est pas accompagné de la formule officielle lorsque l'usage de celle-ci est obligatoire (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, 27 septembre 2011/404; CPF, 5 février 2009/32; CPF, 18 septembre 2008/440; CPF, 29 juin 2006/314). En l'espèce, la requête de mainlevée est notamment fondée sur un contrat de bail signé le 27 février 2008 par les parties et accompagné de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d CO. L'intimée ne dispose toutefois pas d'un titre de mainlevée provisoire pour le motif exposé ci-après. IV. a) Un contrat bilatéral vaut reconnaissance de dette pour autant que le créancier établisse avoir fourni ou offert de fournir sa propre prestation. Doit-il le faire dans tous les cas ou seulement en cas de contestation du poursuivi? Selon un auteur, le poursuivi peut opposer l'exception non adimpleti contractus, qu'il doit cependant rendre vraisemblable (Gilliéron, *Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite*, n. 45 ad art. 82 LP); en matière de bail, le même auteur souligne toutefois qu'il appartient au poursuivant de prouver par titre avoir mis la chose à disposition en cas de contestation (ibid., n. 50 ad art. 82 LP). Sous un angle un peu différent, le Tribunal fédéral, dans un arrêt ancien, a admis qu'il n'était pas arbitraire de considérer que le bailleur avait rempli son obligation lorsque cela n'était pas contesté, ou même lorsque le locataire ne rendait pas le contraire vraisemblable (SJ 1942 p. 449). Adoptant la solution contraire, la cour de céans a considéré que l'absence de contestation du poursuivi ne suffisait pas pour permettre au

poursuivant qui invoque un contrat bilatéral d'obtenir la mainlevée en cas d'opposition. Le silence de la partie poursuivie ne dispense en effet pas la partie poursuivante d'établir qu'elle a exécuté ou offert d'exécuter sa prestation (CPF, 3 juillet 1997/322). Tout au plus peut-on considérer, dans certains cas, que le poursuivi admet implicitement que la prestation du poursuivant a été fournie (CPF, 19 avril 2007/126). Certes, l'exception non adimpleti contractus de l'art. 82 CO, comme les autres exceptions, doit être soulevée par le défendeur dans le cadre d'une procédure au fond. En matière de mainlevée, toutefois, le raisonnement est différent. La question n'est alors pas de savoir si une partie doit quelque chose à l'autre, c'est-à-dire si la dette existe – ce qu'il appartient, le cas échéant, au juge du fond de constater –, mais si le poursuivi a reconnu purement et simplement devoir quelque chose au poursuivant. Or, dans un contrat bilatéral, le cocontractant ne se reconnaît débiteur que si et dans la mesure où l'autre partie fournit sa prestation. Ce n'est donc pas au poursuivi de soulever l'exception non adimpleti contractus, mais au poursuivant d'établir qu'il a fourni ou offert de fournir sa prestation, cela afin d'établir qu'il est au bénéfice d'un titre de mainlevée provisoire (CPF, 29 avril 2010/199). La doctrine récente rejoint cet avis, en rappelant qu'il incombe au créancier, dans un contrat synallagmatique, d'établir qu'il a exécuté ou offert d'exécuter sa propre prestation, lorsque celle-ci constitue une condition d'exigibilité du prix (Krauskopf, La mainlevée provisoire : quelques jurisprudences récentes, in JT 2008 II 23 ss, p. 31 et la référence citée à la note infrapaginale n. 62) et qu'un contrat de bail signé constitue une reconnaissance de dette pour le loyer et le fermage échus et pour le droit de rétention, si l'objet du contrat a été mis à disposition du locataire et n'est pas entaché de défauts tels que l'usage s'en trouve affecté (Krauskopf, op. cit., p. 35 et la référence citée à la note infrapaginale n. 86). b) En l'espèce, l'intimée n'a pas établi avoir exécuté ou offert d'exécuter sa prestation, c'est-à-dire la mise à disposition de l'objet du bail. Elle n'a en particulier produit aucun titre dont il ressortirait que le recourant avait son adresse à l'appartement loué. Le recourant, pour sa part, n'a rien admis, même implicitement, puisqu'il n'a pas procédé en première instance et qu'en deuxième instance, il conteste expressément avoir été locataire des locaux en question. La poursuivante n'est ainsi pas au bénéfice d'un titre de mainlevée. V. Il s'ensuit que le recours doit être admis et le prononcé réformé en ce sens que l'opposition à la poursuite en cause est maintenue. Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 480 fr., compensés avec l'avance de frais effectuée par la poursuivante, doivent être entièrement laissés à la charge de celle-ci, sans allocation de dépens. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 570 fr. – dont le recourant, au bénéfice de l'assistance judiciaire, n'a pas fait l'avance –, doivent être mis à la charge de l'intimée, sans allocation de dépens pour le surplus au requérant, qui a procédé seul.

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