

VD_FINDINFO ML / 2012 / 331 vom 10. Januar 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-01-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_ML___2012___331

FR: VD_FINDINFO ML / 2012 / 331 du 10 janvier 2013

IT: VD_FINDINFO ML / 2012 / 331 del 10 gennaio 2013

Regeste

MAINLEVÉE PROVISOIRE, TITRE DE MAINLEVÉE, BAIL À LOYER, FORMULE OFFICIELLE, PLACE DE PARC, LOGEMENT, RÉSILIATION ANTICIPÉE, RÉPONSE{EN GÉNÉRAL} | 264 CO, 82 LP

Erwägungen

E. 20

et 25). En ce qui concerne en particulier la première de ces identités, la mainlevée peut être accordée non seulement à celui que le titre désigne comme créancier, mais aussi à celui qui prend la place du créancier désigné dans la reconnaissance de dette, notamment par l'effet d'une cession ou d'une subrogation, pour autant que le transfert soit établi par pièces (Panchaud/Caprez, op. cit., § 18). Dans le contrat de bail, en particulier, si après la conclusion du contrat, le bailleur aliène la chose louée, le bail passe à l'acquéreur avec la propriété de la chose (art. 261 al. 1 CO). En l'espèce, il est établi par pièce que la poursuivante est propriétaire de l'immeuble abritant les locaux loués depuis le 7 septembre 2010. Elle a donc la qualité pour poursuivre la recourante. III. a) En vertu de l'art. 82 al. 2 LP, le poursuivi peut se libérer en rendant vraisemblable sa libération. A l'appui de son opposition et de son recours, la recourante fait valoir qu'elle n'habite plus l'appartement litigieux depuis le 18 décembre 2011, qu'elle en a informé la gérance par lettre du 22 décembre 2011 cosignée par ses colocataires et qu'elle ignorait qu'il y avait des arriérés de loyer postérieurs à son départ de l'appartement. Dans son acte du 3 septembre 2012, elle invoque encore le fait qu'un montant de 7'068 fr. 05 a été payé à l'office par B.A. _____ le 13 juillet 2012. b) Aux termes de l'art. 264 al. 1 CO, lorsque le locataire restitue la chose sans observer les délai ou terme de congé, il n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il lui présente un nouveau locataire qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser, le nouveau locataire devant en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions. A défaut, le locataire doit s'acquitter du loyer jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou jusqu'au prochain terme de congé contractuel ou légal (art. 264 al. 2 CO). Ainsi, le locataire peut faire valoir sa libération anticipée de l'obligation de payer le loyer dans la procédure de mainlevée, à condition qu'il rende vraisemblable qu'il a restitué l'objet loué et qu'il a proposé un locataire de remplacement (ATF 134 III 267 c. 3 in fine, JT 2008 II 77; Trümper, op. cit., p. 109). Selon le texte même de la loi, la présentation d'un seul candidat est déjà suffisante pour entraîner la libération du locataire (Bise/Planas, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, n. 36 ad art. 264 CO; Lachat, Le bail à loyer, p. 612 et les réf. citées à la note infrapaginale n. 85; Chaix, L'article 264 CO : à la recherche du locataire de remplacement, in SJ 1999 II 49 ss, p. 58 et les références citées à la note infrapaginale n. 53). La présentation de ce candidat, et la restitution anticipée, peut intervenir en tout temps, même lorsque le bail a déjà été résilié ou prolongé (Bise/Planas,

op. cit., n. 28 ad art. 264 CO; Lachat, *Le bail à loyer*, p. 610 et les réf. citées à la note infrapaginale n. 69; Chaix, op. cit., pp. 56-57). Les colocataires doivent restituer les locaux ensemble, mais un colocataire peut être libéré de ses obligations si ses colocataires acceptent de poursuivre le bail seuls aux mêmes conditions; les colocataires doivent cependant obtenir l'accord du bailleur et celui-ci n'est pas obligé de le donner (Lachat, *Le bail à loyer*, p. 27 et p. 611 note 78). Le bailleur doit, de bonne foi, donner une réponse au locataire qui l'informe de la restitution anticipée des locaux et qui lui présente un locataire de remplacement. En particulier, le bailleur doit indiquer les raisons pour lesquelles il refuse le candidat de remplacement (objectivement inacceptable, insolvable, non disposé à reprendre le bail aux mêmes clauses et conditions, etc.). En Suisse romande, l'art. 9 al. 1 du contrat-cadre romand de bail à loyer dispose d'ailleurs que s'il a des objections fondées contre le candidat, le bailleur doit sans délai – soit dans les trois jours ouvrables – indiquer au locataire les motifs de son refus. L'absence de réponse du bailleur dans un délai raisonnable ou l'absence d'indication des motifs équivaut à un refus injustifié du candidat et, dans ces conditions, le locataire sortant doit être libéré de ses obligations (Lachat, *Le bail à loyer* p. 616 et les réf. citées à la note infrapaginale n. 122; cf. aussi Chaix, op. cit., pp. 71-72 ; CPF, 8 septembre 2011/373). c) En l'espèce, la recourante ne se libère pas valablement en rendant vraisemblable le paiement de la créance en poursuite. En sa qualité de codébitrice solidaire, elle peut être recherchée pour l'ensemble de la dette et elle demeure obligée jusqu'à l'extinction totale de celle-ci (art. 143 al. 1 et 2 CO). La pièce qu'elle a produite en deuxième instance – à supposer que ce document rende vraisemblable le paiement des loyers qui font l'objet de la poursuite et leur paiement intégral, ce qui n'est pas le cas – est en effet irrecevable dans la procédure de recours. En revanche, les pièces produites en première instance par la recourante établissent, au degré requis, que celle-ci a annoncé à la gérance son départ de l'appartement par une lettre du 22 décembre 2012, cosignée pour accord par ses colocataires, en indiquant qu'elle se sentait libérée de toute responsabilité. Une telle démarche équivaut à une résiliation en cours de bail avec proposition d'un nouveau locataire, de sorte que la gérance ne pouvait de bonne foi laisser sans réponse la lettre du 22 décembre 2012. L'absence de réponse à cette lettre constitue ainsi un refus injustifié de reprise du bail par les deux locataires. En conséquence, la poursuivie a été valablement libérée de ses obligations découlant du contrat de bail portant sur l'appartement. En revanche, tel n'est pas le cas des loyers échus relatifs à la place de parc. Cette place de parc, qui fait l'objet d'un contrat distinct, n'a pas été évoquée par la poursuivie dans sa lettre du 22 décembre 2011. Les loyers dus pour les mois de février à avril 2012, soit 435 francs (3 x 145 fr.) peuvent en conséquence lui être réclamés. La recourante échoue à rendre vraisemblable le paiement de ce montant. La mainlevée provisoire doit donc être prononcée à concurrence de 435 francs. L'intérêt alloué par le premier juge dès le 4 avril 2012 n'a pas été remis en question par l'intimée et doit donc être confirmé. IV. En définitive, le recours doit être partiellement admis, la mainlevée provisoire de l'opposition étant prononcée uniquement à concurrence de 435 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 4 avril 2012. Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 180 fr., doivent être mis pour trois quarts à la charge de la poursuivante et pour un quart à la charge de la poursuivie (art. 106 al. 2 CPC). Les dépens de première instance, arrêtés à 600 fr. (art. 3 et 11 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010; RSV 270.11.6]), doivent être réduits dans la même proportion. La poursuivante, assistée d'un agent d'affaires breveté, a donc droit à des dépens à hauteur de 150 fr. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 360 fr., doivent être mis pour un sixième à la charge de la recourante et pour cinq

sixièmes à la charge de l'intimée (art. 106 al. 2 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance.

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