

## **VD\_FINDINFO ML / 2013 / 122 vom 13. Mai 2013**

VD Tribunal cantonal, 2013-05-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_ML\\_\\_\\_2013\\_\\_\\_122](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_ML___2013___122)

FR: VD\_FINDINFO ML / 2013 / 122 du 13 mai 2013

IT: VD\_FINDINFO ML / 2013 / 122 del 13 maggio 2013

### **Regeste**

MAINLEVÉE PROVISOIRE, TITRE DE MAINLEVÉE, DÉFAUT DE LA CHOSE, BAIL À LOYER, LOCAL PROFESSIONNEL, PREUVE, DROIT D'ÊTRE ENTENDU, MOTIVATION DE LA DÉCISION | 257g CO, 258 CO, 29 al. 2 Cst., 82 LP, 53 al. 1 CPC (CH)

### **Erwägungen**

#### **E. 17**

juin 2005 sur le Tribunal fédéral, RS 173.110), ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (art. 9 Cst) (Corboz et al., Commentaire de la LTF, Berne 2009, n. 19 ad art. 97 LTF). Les constatations de fait et l'appréciation des preuves sont arbitraires lorsqu'elles sont évidemment fausses, contredisent d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité, reposent sur une inadvertance manifeste ou un abus du pouvoir d'appréciation, par exemple si l'autorité s'est laissée guider par des considérations aberrantes ou a refusé de tenir compte de faits ou de preuves manifestement décisifs. Une constatation de fait n'est donc pas arbitraire pour la seule raison que la version retenue par le juge ne coïncide pas avec celle du recourant; encore faut-il que l'appréciation des preuves soit manifestement insoutenable, en contradiction flagrante avec la situation effective, qu'elle repose sur une inadvertance manifeste, ou encore qu'elle heurte de façon grossière le sentiment de la justice et de l'équité (ATF 129 I 8 c. 2.1). Ce grief ne peut toutefois être invoqué que dans la mesure où ladite appréciation est susceptible d'avoir une incidence déterminante sur le sort de la cause (Jeandin, Code de procédure civile commenté, n. 5 ad art. 320 CPC). b) 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 [loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1]). 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). 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 (Panchaud/Caprez, op. cit., § 69; Gilliéron, op. cit., n. 44 et 45 ad art. 82 LP). Le contrat signé de bail 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; Trümpy, La mainlevée d'opposition provisoire en droit du bail, in B1SchK 2010, pp. 105 ss, p. 106 ; Krauskopf, La mainlevée provisoire : quelques jurisprudences récentes, in JT 2008 II 23 ss, p. 35). Le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état (art. 256 al. 1 CO). Si le bailleur ne délivre pas la chose à la date convenue ou s'il la délivre avec des défauts qui excluent ou entravent considérablement l'usage pour lequel elle a été louée, le locataire peut invoquer les art. 107 à 109 CO concernant l'inexécution des contrats (art. 258 al. 1 CO). Conformément à l'al. 2 de cette disposition, si malgré de tels défauts, le locataire accepte la chose et réclame l'exécution parfaite du contrat, il ne peut faire valoir que les prétentions qu'il serait en droit d'élever si les défauts étaient apparus en cours de bail (art. 259a à 259i). En vertu de l'art. 259a CO, lorsqu'apparaissent des défauts qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur la remise en état de la chose, une réduction proportionnelle du loyer, des dommages-intérêts et la prise en charge du procès contre un tiers. Le locataire peut en outre consigner le loyer, aux conditions des art. 259g à 259i CO. Le locataire doit signaler au bailleur les défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier lui-même (art. 257g CO). Pour faire échec à la mainlevée, il suffit au locataire de rendre 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 à réclamer des dommages-intérêts (Panchaud/Caprez, op. cit., § 76). c) En l'espèce, la poursuite porte sur le paiement de la participation forfaitaire du locataire aux frais d'exécution de la chape, prévue par les conditions particulières du contrat. Il résulte du dossier, notamment de la lettre du conseil de l'intimée du 18 janvier 2012, que cette dernière a pris possession des locaux loués dans le courant du mois d'octobre 2011, de sorte qu'il y a lieu d'admettre qu'elle a accepté la chose malgré ses défauts éventuels. Elle ne peut donc, le cas échéant, faire valoir que les prétentions résultant des art. 259a à 259i CO. Le premier juge a retenu, en se fondant sur le rapport de l'ingénieur [...], que la capacité de résistance au sol de la halle serait nettement inférieure à celle stipulée dans le contrat et que les plans réalisés par l'ingénieur [...] n'auraient pas été fidèlement exécutés. Les conditions locatives particulières du bail imposaient au bailleur un radier "supportant une charge au sol de 3000 kg/m<sup>2</sup>". Dans son rapport du 5 décembre 2011, l'ingénieur [...] indique plusieurs raisons pour lesquelles le dallage déposé peut supporter des surcharges "très nettement supérieures aux 4'000 kg/m<sup>2</sup> demandés". Le rapport du 28 novembre 2011 d' [...] relève des différences entre le plan et la réalisation du dallage, probablement moins chère, tout en relevant qu'une fois exécuté, ce dallage pourra tout de même répondre aux charges données, pour autant que le terrain sous-jacent soit de bonne qualité. Il ne fournit cependant aucun élément donnant à penser que le terrain serait de mauvaise qualité. Dans son rapport complémentaire du 27 décembre 2011 confirmant son précédent rapport, [...] a précisé que la chape n'apportait aucune amélioration à la capacité portante de l'ouvrage. Il ne résulte

ainsi pas des rapports de l'ingénieur [...] que l'ouvrage présenterait des défauts, au contraire, les trois rapports produits établissent que l'ouvrage présente la capacité portante promise dans le contrat de bail. d) Dans une lettre du 28 février 2012 au conseil du recourant, le conseil de l'intimée l'a encore avisé de ce que la chape présenterait une fissure sur toute la longueur de la halle louée, invoquant un avis des défauts au sens de l'art. 257g CO. Cette seule annonce ne suffit pas à tenir l'existence du défaut pour vraisemblable. Pour être vraisemblable, une circonstance doit apparaître au moins aussi vraisemblable que l'inverse, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, puisque l'affirmation du conseil de la poursuivie n'est étayée par aucun élément du dossier. Cela étant, il y a lieu d'admettre que le bail produit vaut reconnaissance de dette pour le montant de 30'000 francs. En revanche, le contrat ne stipule pas que le montant de 30'000 fr. serait un montant hors taxe et que la TVA serait due en plus. La mainlevée doit donc être refusée pour le montant de 2'400 francs. Quant aux intérêts moratoires, ils ne sont pas dus dès l'entrée en vigueur du bail, puisque selon les conditions particulières du bail, puisque le surcoût de 30'000 fr. engendré par l'exécution de la chape devait être facturé au locataire par le propriétaire. La première mise en demeure résulte de la lettre du conseil du recourant du 11 janvier 2012 avec un délai à la fin du mois de janvier. L'intérêt de retard au taux de 5% peut donc être alloué à dater du 1<sup>er</sup> février 2012. IV. Le recours doit donc être partiellement admis et le prononcé réformé en ce sens que la mainlevée provisoire de l'opposition est prononcée à concurrence de 30'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> février 2012. Les frais de première instance, arrêtés à 360 fr., sont mis à concurrence de 90 % (324 fr.) à la charge de la poursuivie et de 10 % (36 fr.) à la charge du poursuivant (art. 106 al. 2 CPC). Le poursuivant a droit à des dépens de première instance, arrêtés à 1'500 fr. (art. 3 et 6 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010; RSV 279.11.6]), qu'il convient de réduire dans la même proportion. Les frais de deuxième instance, arrêtés à 570 fr., sont mis à concurrence de 90 % (513 fr.) à la charge de l'intimée et de 10 % (57 fr.) à la charge du recourant (art. 106 al. 2 CPC). Le recourant a droit à des dépens de deuxième instance, arrêtés à 1'500 fr. (art. 3 et 8 TDC), qu'il convient de réduire dans la même proportion.

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