

VD_FINDINFO ML / 2013 / 123 vom 13. Mai 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-05-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_ML___2013___123

FR: VD_FINDINFO ML / 2013 / 123 du 13 mai 2013

IT: VD_FINDINFO ML / 2013 / 123 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 | 256 al. 1 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 c. 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 (Gilliéron, op. cit., n. 44 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 BLSchK 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 CO). 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). La loi accorde au locataire des droits différents selon l'ampleur du défaut ou, plus précisément, selon l'ampleur de l'entrave qu'il apporte à l'usage convenu de la chose louée. Il faut distinguer le défaut grave, le défaut de moyenne importance et le menu défaut. Un défaut est grave lorsqu'il exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel la chose a été louée. Tel est notamment le cas lorsque le défaut met en danger des intérêts vitaux, notamment la santé du locataire. Il en va de même lorsque le locataire ne peut pas habiter le logement ou ne peut pas faire usage des pièces importantes pendant un certain temps. D'une manière plus générale, un défaut grave est admis lorsqu'on ne peut plus exiger du locataire qu'il continue à occuper les lieux. La gravité du défaut peut résulter de la durée de l'entrave à l'usage, du coût de l'investissement nécessaire pour l'éliminer, ou d'une accumulation de défauts de moindre importance. Un défaut peut être grave même s'il n'affecte durablement que l'un de plusieurs locaux loués. Un défaut est de moyenne importance lorsqu'il restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, sans l'exclure ni l'entraver considérablement. L'usage de la chose louée demeure possible et peut être exigée du locataire. Celui-ci ne subit en règle générale qu'une diminution du confort. Pour qu'il atteigne le degré de gravité moyenne, le défaut doit engendrer une diminution de la qualité de la chose louée, quantifiable en argent. Un menu défaut n'affecte que dans une faible mesure l'usage des locaux, voire ne l'affecte pas du tout. Il peut être éliminé par de simples travaux de nettoyage ou de réparation, relevant de l'entretien normal de la chose louée (Lachat, Le bail à loyer, p. 225 ss). Il appartient au bailleur d'établir qu'il a mis la chose à la disposition du locataire. De l'autre côté, s'il entend faire échec à la mainlevée, il suffit au locataire de rendre vraisemblable que la chose ne lui a pas été remise à la date convenue ou 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). Il suffit à cet égard 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). c) En l'espèce, la poursuite porte sur le paiement du loyer de la halle et de ses abords pour le mois de septembre 2011 et sur le paiement du loyer du terrain d'entreposage pour le mois d'octobre 2011. Il résulte du dossier que l'intimée a pris possession de l'objet du bail à tout le moins dès le 1^{er} novembre 2011. En ce qui concerne la halle et ses abords, il n'est en revanche pas établi que le bailleur ait remis la chose louée à la date convenue dans le contrat, savoir le 1^{er} septembre 2011. Il est au contraire rendu vraisemblable par les pièces au dossier que la remise de la halle n'a eu lieu qu'ultérieurement, à tout le moins que la chose louée était affectée, jusque dans le courant du mois d'octobre 2011, de défauts justifiant une réduction du loyer ou des dommages-intérêts. Cela résulte des échanges de correspondances entre les parties. Dans sa lettre du 11 janvier 2012, le conseil du poursuivi a admis que la pose des commodités et des installations électriques dans la halle, tout comme l'amenée de l'électricité, étaient intervenues avec retard. Il s'agit là d'éléments suffisamment importants pour faire entrave à l'usage de la halle. Le conseil du poursuivant considère toutefois que son client n'a pas à répondre de ces retards qui seraient imputables à l'intimée, respectivement aux services industriels. Ces questions relèvent du fond. A ce stade, il y a lieu de retenir que l'intimée a rendu vraisemblable que la chose louée était affectée, au mois de septembre 2011, de défauts justifiant la suppression ou une réduction du loyer. Quant au terrain d'entreposage, qui fait l'objet d'un contrat distinct, il résulte de l'échange de mails des 28 et 31 octobre 2011 que des objets appartenant à l'intimée étaient toujours entreposés sur le terrain jusqu'au 28 octobre 2011. Certes, il s'agit a priori de défauts mineurs, qui n'entravent pas l'usage de la chose. Toutefois, le recourant n'a pas établi avoir mis le terrain loué à la disposition de l'intimée avant le 1^{er} novembre 2011, date à laquelle celle-ci reconnaît au bailleur avoir pu en disposer. La décision du premier juge était donc également fondée en ce qui concerne ce deuxième contrat. IV. Le recours doit donc être rejeté et le prononcé confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 450 fr., sont mis à la charge du recourant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il doit verser à l'intimée la somme de 1'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance (3 et 8 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010; RSV 270.11.6]).

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