

## VD\_FINDINFO ML / 2013 / 225 vom 12. Juli 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-07-12, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_ML\\_\\_\\_2013\\_\\_\\_225](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_ML___2013___225)

FR: VD\_FINDINFO ML / 2013 / 225 du 12 juillet 2013

IT: VD\_FINDINFO ML / 2013 / 225 del 12 luglio 2013

### Regeste

MAINLEVÉE PROVISOIRE, BAIL À LOYER | 82 LP

### Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour des poursuites et faillites 12.07.2013 ML / 2013 / 225

MAINLEVÉE PROVISOIRE, BAIL À LOYER | 82 LP

TRIBUNAL CANTONAL KC12.036303-130417 291 Cour des poursuites et faillites  
\_\_\_\_\_ Arrêt du 12 juillet 2013

\_\_\_\_\_ Présidence de M. S A U T E R E L, président Juges  
: Mme Guisan et M. Hack Greffier : M. Berthoud, greffier ad hoc \*\*\*\*\*

Art. 82 LP La Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal, statuant à huis clos en sa qualité d'autorité de recours en matière sommaire de poursuites et de faillite, s'occupe du recours exercé par M. \_\_\_\_\_, à Veytaux, contre le prononcé rendu le 7 novembre 2012, à la suite de l'audience du 2 novembre 2012, par le Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut dans la cause opposant la recourante à R. \_\_\_\_\_ SA, à Clarens. Vu les pièces au dossier, la cour considère : En fait : 1. a) Par contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux non daté, A. \_\_\_\_\_ a loué à X. \_\_\_\_\_ Sàrl et à K. \_\_\_\_\_ un café-restaurant sis à Montreux. Le bail était prévu pour durer du 1<sup>er</sup> octobre 2003 au 1<sup>er</sup> octobre 2008, puis se renouvelait tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation donnée une année avant l'échéance. Le loyer mensuel était de 5'170 fr. net, plus 200 fr. d'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires, soit un loyer brut mensuel de 5'370 francs. Sous chiffre 3 du contrat, il était prévu ce qui suit : « 3. Garantie La garantie, si elle est convenue conformément à l'article 2 des Dispositions paritaires romandes et Règles et usages locatifs du canton de Vaud, consiste en : 15'510 fr. (...) » Le 7 novembre 2003, les locataires ont constitué une garantie locative de 15'510 fr. auprès de la [...], portant le n o 4457378, sur le compte 5074.87.92. Le 31 janvier 2012, ils ont donné à la banque un ordre aux mêmes numéros que l'acte de constitution de la garantie, visant à annuler la garantie locative en question et à virer le montant sur un compte en faveur de P. \_\_\_\_\_, ce qui a été fait le 7 mars 2012. Par contrat du 15 mars 2006, le bail a été transféré avec tous les droits et obligations en découlant à W. \_\_\_\_\_ et M. \_\_\_\_\_, cela avec effet au premier janvier 2006. Le contrat de transfert prévoyait que l'acompte de charges passait de 200 fr. à 300 fr. par mois. Il prévoyait également que la garantie constituée par K. \_\_\_\_\_ restait bloquée jusqu'à la fin juin 2006 et que les locataires reprenants s'engageaient à constituer une garantie locative jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2006. Enfin, il était prévu que l'« avenant », à savoir le contrat de transfert, était subordonné à l'inscription au registre du commerce du transfert de la totalité des parts de la société X. \_\_\_\_\_ Sàrl aux reprenants. La bailleresse a mis les nouveaux locataires en demeure pour les loyers des mois de novembre 2010 à juin 2011, puis a résilié le bail par formule officielle, conformément à l'article 257d CO, pour le

30 septembre 2011. b) Par commandement de payer notifié le 15 décembre 2011 dans le cadre de la poursuite ordinaire n° 6'036'007 de l'Office des poursuites du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut, la succession [...], composée de O.\_\_\_\_\_, U.\_\_\_\_\_ et [...], a requis de M.\_\_\_\_\_ le paiement de la somme de 62'905 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> décembre 2011, plus 103 fr. de frais de commandement de payer et 315 fr. 60 de frais d'encaissement, mentionnant comme cause de l'obligation : "Loyers et acomptes chauffage échus pour les mois de novembre 2010, décembre 2010, janvier 2011, février 2011, mars 2011, avril 2011, mai 2011, juin 2011 août 2011, septembre 2011, octobre 2011 et du 1<sup>er</sup> au 17 novembre 2011, pour un montant total de 62'905.-- (11x Fr. 5'470.-- + Fr. 2'735.--), B.\_\_\_\_\_." La poursuivie a formé opposition totale. Le 8 mars 2012, la succession A.\_\_\_\_\_ a cédé la créance litigieuse à la société R.\_\_\_\_\_ SA. 2. Par prononcé du 7 novembre 2012, le Juge de paix du district de la Riviera-Pays d'Enhaut a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 60'170 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> décembre 2011 (I) arrêté à 480 fr. les frais judiciaires (II), mis les frais à la charge de la partie poursuivie (III) et dit que celle-ci rembourserait à la partie poursuivante son avance de frais à concurrence de 480 fr. et lui verserait la somme de 2'000 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel. La poursuivie a requis la motivation du prononcé le 14 novembre 2012. Les motifs ont été adressés aux parties pour notification le 11 février 2013. En substance, le premier juge a retenu que le contrat valait titre à la mainlevée de l'opposition pour les mois de novembre 2010 à septembre 2011 compris, date à laquelle le bail a été résilié, soit 60'170 fr. (11 mois à 5'470 francs). Par acte motivé, déposé en temps utile et recevable en la forme, la poursuivie a recouru contre ce prononcé, concluant avec dépens à sa réforme en ce sens que l'opposition est levée à concurrence de 38'827 fr. 50 et maintenue pour le surplus. Dans sa réponse, l'intimée a conclu avec dépens au rejet du recours. En droit : I. Le recours a été formé en temps utile, dans le délai de dix jours de l'art. 321 al. 2 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272) . Il est écrit et motivé et contient des conclusions valablement formulées (sur l'exigence de conclusions : cf. Jeandin, CPC commenté, n. 5 ad art. 321 CPC; Freiburghaus/ Afheldt, ZPO Kommentar, n. 14 ad art. 321 CPC; ATF 137 III 617 c. 4, rés. in SJ 2012 I 373). Le recours est ainsi recevable à la forme. II. a) Selon l'art. 82 al. 1 LP (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite, RS 281.1), le créancier dont la poursuite se fonde sur une reconnaissance de dette constatée par acte authentique ou sous seing privé peut requérir la mainlevée provisoire de l'opposition au commandement de payer. Constitue une telle reconnaissance l'acte d'où résulte la volonté du poursuivi de payer au poursuivant une somme d'argent déterminée et échue, sans réserve ni condition (ATF 130 III 87, JT 2004 II 118 ; ATF 122 III 125, JT 1998 II 82 ; 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). 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). Le contrat de bail, comme tous les contrats bilatéraux, est un titre à la mainlevée de l'opposition pourvu que le bailleur établisse avoir fourni ou offert sa propre prestation. En l'espèce, ce dernier fait n'est pas contesté. Il ressort d'ailleurs du fait que les loyers ont été payés jusqu'au 30 octobre 2010. Une formule de fixation du loyer initial n'était pas nécessaire, puisqu'il s'agissait de locaux commerciaux (art. 270 al. 2 CO [Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220] a contrario). Comme l'a retenu le premier juge, ce contrat ne vaut toutefois titre à la mainlevée qu'aussi longtemps qu'il est en vigueur; ainsi, lorsqu'un bail est résilié et que le locataire ne libère pas immédiatement les lieux, il doit au propriétaire, pour la période postérieure à la fin du bail, une indemnité d'occupation illicite, que l'on estime équivalente au montant du loyer. Comme l'indique toutefois son nom, cette indemnité est de nature délictuelle, et le bail ne constitue pas un titre à cet égard (CPF, 9 juin 2008/396 ; CPF 1<sup>er</sup> juin 2006/239 ; CPF, 12 novembre 2003/468 ; CPF, 29 octobre 1998/577). b) Le premier juge a accordé la mainlevée pour la période de novembre 2010 à septembre 2011 compris, soit 60'170 francs. La recourante fait valoir que la poursuite ne portait pas sur le loyer du mois de juillet 2011, de telle sorte qu'il faudrait déduire un mois. Contrairement à ce qu'on pourrait penser au premier abord, il n'y a pas d'inadvertance dans le commandement de payer. La somme totale correspond à onze mois et dix-sept jours de loyer, ce qui est dûment spécifié. Les mois énumérés (sans compter les dix-sept jours de novembre 2011) sont effectivement au nombre de onze. Donc, même si on ignore la raison pour laquelle le mois de juillet 2011 n'est pas réclamé, cela ne résulte pas d'une simple inadvertance dans l'énumération. Dans ces conditions, étant rappelé que le poursuivant est lié par l'indication qu'il donne sur le commandement de payer du titre de l'obligation, le recours doit être admis sur ce point et le prononcé réformé en ce sens que l'opposition est levée pour les mois de novembre 2010 à septembre 2011, mois de juillet 2011 non compris, soit dix mois à 5'470 francs. c) La recourante fait également valoir que le bailleur aurait reçu le montant de la garantie locative, et que ce montant devrait être déduit de ce qui est alloué. L'argumentation de la recourante est à cet égard quelque peu difficile à suivre. Elle fait valoir que les nouveaux locataires ont repris les actifs et passifs de la société X. \_\_\_\_\_ Sàrl, conformément à ce qui était prévu dans le contrat de transfert. La garantie constituée par les anciens locataires, qui - contrairement cette fois à ce qui était prévu dans le contrat de transfert - est demeurée jusqu'au 7 mars 2012 devrait être considérée comme ayant fait partie des actifs de X. \_\_\_\_\_ Sàrl. Elle invoque ensuite que la libération de la garantie en faveur de P. \_\_\_\_\_ nécessitait forcément l'accord des bailleurs, conformément à l'art. 257e al. 3 CO, et que cette libération aurait profité aux anciens propriétaires et bailleurs, cela antérieurement à la cession. Plusieurs des affirmations qui précèdent ne ressortent pas du dossier. On peut effectivement retenir que les nouveaux locataires ont repris les actifs et passifs de la société (anciennement colocataire) X. \_\_\_\_\_ Sàrl, puisque le registre du commerce doit être considéré comme notoire (TF, arrêt 5A\_62/2009). Il n'est pas établi en revanche que la garantie faisait partie du patrimoine de cette société, même si le compte de garantie a été ouvert notamment à son nom. Il n'est pas davantage établi que les bailleurs aient donné leur accord à la libération de la garantie. Le bail auquel X. \_\_\_\_\_ Sàrl était partie a pris fin en 2006 avec le contrat de transfert, cette société et K. \_\_\_\_\_ répondant solidairement avec les repreneurs du paiement du loyer jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2008, conformément à l'article 263 alinéa 4 CO. Or, selon l'article 257e al. 4 in fine CO, le locataire peut exiger de la banque la restitution des sûretés si dans l'année qui suit la fin du

bail le bailleur n'a fait valoir aucune prétention contre le locataire. Autant que l'on sache, les bailleurs n'ont en l'espèce fait valoir aucune prétention contre les anciens locataires avant le 1<sup>er</sup> janvier 2009. Enfin, et cela est déterminant, la garantie locative constituée au nom de X. \_\_\_\_\_ Sàrl et de K. \_\_\_\_\_ a, comme on l'a vu, été libérée en faveur de P. \_\_\_\_\_. Ni les bailleurs, ni la poursuivante n'ont reçu cette garantie. Dans ces conditions, il n'y a aucune raison de déduire le montant de cette garantie des loyers dus. III. En définitive, le recours doit être partiellement admis, l'opposition étant provisoirement levée à concurrence de 54'700 francs. L'intérêt doit courir dès la date à partir de laquelle il est réclamé, soit dès le 1<sup>er</sup> décembre 2011. Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 480 fr., sont mis à la charge de la poursuivie à raison de neuf dixièmes et de la poursuivante à raison d'un dixième. La poursuivie versera à la poursuivante la somme de 2'232 fr. à titre de remboursement partiel d'avance de frais et de dépens de première instance. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 570 fr. sont mis à la charge de la recourante à raison des trois quarts et de l'intimée à raison d'un quart. Cette dernière versera à la recourante la somme de 442 fr. 50 à titre de remboursement partiel d'avance de frais et de dépens de deuxième instance. Par ces motifs, la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal, statuant à huis clos en sa qualité d'autorité de recours en matière sommaire de poursuites, prononce : I. Le recours est admis partiellement . II. Le prononcé est réformé en ce sens que l'opposition formée par M. \_\_\_\_\_ au commandement de payer n o 6'036'007 de l'Office des poursuites de la Riviera-Pays d'Enhaut, notifié à la réquisition de R. \_\_\_\_\_ SA, est provisoirement levée à concurrence de 54'700 fr. (cinquante-quatre mille sept cents francs), plus intérêt à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> décembre 2011. Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 480 fr. (quatre cent huitante francs), sont mis à la charge de la poursuivie à raison de neuf dixièmes et de la poursuivante à raison d'un dixième. La poursuivie M. \_\_\_\_\_ versera à la poursuivante R. \_\_\_\_\_ SA la somme de 2'232 fr. (deux mille deux cent trente-deux francs) à titre de remboursement partiel d'avance de frais et de dépens de première instance. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 570 fr. (cinq cent septante francs) sont mis à la charge de la recourante à raison des trois quarts et de l'intimée à raison d'un quart. IV. L'intimée R. \_\_\_\_\_ SA versera à la recourante M. \_\_\_\_\_ la somme de 442 fr. 50 (quatre cent quarante-deux francs et cinquante centimes) à titre de remboursement partiel d'avance de frais et de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt est exécutoire. Le président : \_\_\_\_\_ Le greffier : Du 12 juillet 2013 L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, prend date de ce jour. Il est notifié à : ■ M. [...], agent d'affaires breveté (pour M. \_\_\_\_\_), ■ Me Joëlle Vuadens, avocate (pour R. \_\_\_\_\_ SA). La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 21'342 fr. 50. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, au moins à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué à : ■ M. le Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut. Le greffier :

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