

## **VD\_FINDINFO ML / 2014 / 158 vom 30. Juni 2014**

VD Tribunal cantonal, 2014-06-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_ML\\_\\_\\_2014\\_\\_\\_158](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_ML___2014___158)

FR: VD\_FINDINFO ML / 2014 / 158 du 30 juin 2014

IT: VD\_FINDINFO ML / 2014 / 158 del 30 giugno 2014

### **Regeste**

BAIL À LOYER, RECONNAISSANCE DE DETTE, PREUVE LIBÉRATOIRE, FORMULE OFFICIELLE, CAUTIONNEMENT, FORME AUTHENTIQUE | 269d CO, 270 al. 2 CO, 493 al. 2 CO, 82 LP

### **Erwägungen**

#### **E. 2**

CO). La délimitation entre le cautionnement et la reprise cumulative de dette est parfois flottante. Du point de vue juridique, il faut partir de l'idée que la dette issue du cautionnement et la dette principale diffèrent par leur objet et leur cause, tandis que celui qui reprend cumulativement une dette s'oblige comme le débiteur primitif, se range à ses côtés en tant que débiteur solidaire. La distinction entre le cautionnement, de caractère accessoire, et la reprise cumulative de dette, engagement de nature indépendante réside en ceci que le reprenant ou codébiteur solidaire a d'ordinaire un intérêt propre et reconnaissable à l'affaire conclue et pas seulement un intérêt à garantir le paiement de la dette primitive (ATF 129 III 702, JT 2004 I 535, c. 2.2 et 2.6). b) Pour qualifier un contrat, comme pour l'interpréter, le juge doit recourir en premier lieu à l'interprétation dite subjective, c'est-à-dire rechercher la « réelle et commune intention des parties », le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices (art. 18 al. 1 CO; ATF 131 III 606 c. 4.1, rés. in JT 2006 I 126; ATF 125 III 305 c. 2b, JT 2000 I 635 précité). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon la théorie de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation dite objective ; ATF 131 III 606 c. 4.1, rés. in JT 2006 I 126 ; ATF 129 III 702 c. 2.4, JT 2004 I 535). Dans l'application de ce principe, le juge n'est pas lié par les termes que les parties ont utilisés lors de la rédaction de leur accord. Une interprétation littérale stricte ne se justifie par conséquent que lorsque les parties sont rompues à l'usage de ces termes, ou qu'elles sont au bénéfice d'une formation juridique (Tercier/Favre/Eigemann, Les contrats spéciaux,

#### **E. 4**

e éd., n° 7184, et les références citées). c) En l'espèce, il ressort des pièces figurant au dossier que la locataire H.\_\_\_\_\_ – ex-épouse du poursuivi – a occupé seule la villa litigieuse, C.\_\_\_\_\_ étant domicilié à une autre adresse, à Villeneuve. Dans ces circonstances, il n'apparaît pas que le poursuivi ait eu un intérêt propre et reconnaissable à la conclusion du contrat de bail. Il apparaît au contraire que son intérêt était uniquement de garantir l'exécution du contrat. Il faut en déduire que c'est bien en tant que garant et non pas en tant que colocataire que C.\_\_\_\_\_ est intervenu dans la conclusion du contrat. Cela étant, s'agissant d'un cautionnement qui portait sur un montant supérieur à 2'000 fr.,

l'engagement du recourant aurait dû revêtir la forme authentique (art. 493 al. 2 CO). Faute de respecter cette forme, son engagement est nul. La mainlevée aurait dû être refusée également pour ce deuxième motif. IV. a) Le juge prononce la mainlevée provisoire si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 al. 2 LP). Le poursuivi peut soulever et rendre vraisemblables tous moyens libératoires pris de l'existence ou de l'exigibilité de la prétention déduite en poursuite (Gilliéron, op. cit., n. 81 ad art. 82 LP). Les moyens de preuve propres à libérer le poursuivi sont les documents remis au juge de la mainlevée et pouvant établir un moyen libératoire pertinent (Panchaud/Caprez, op. cit., § 28). En matière de bail à loyer, le poursuivi peut se libérer en rendant 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 encore à réclamer des dommages et intérêts. Si le montant de la réduction ne peut pas être chiffré au moyen d'une preuve disponible, la mainlevée doit être refusée pour la totalité de la créance (Krauskopf, La mainlevée provisoire: quelques jurisprudences récentes, in JT 2008 II 23 ss, p. 36). La simple vraisemblance du moyen libératoire suffit à mettre en échec la requête de mainlevée. Il suffit que, sur la base d'éléments concrets, le juge acquière l'impression d'une certaine vraisemblance de l'existence des faits pertinents, sans pour autant qu'il doive exclure qu'il puisse en être autrement (Gilliéron, op. cit., n. 82 ad art. 82 LP). Selon la jurisprudence de la cour de céans, qui se réfère à la doctrine précitée, pour faire obstacle à la requête de mainlevée présentée par le bailleur, le locataire n'a pas forcément besoin d'invoquer la procédure prévue par l'art. 259g CO et de menacer de consigner le loyer. Il suffit qu'il rende vraisemblable son droit à obtenir une réduction de loyer ou une créance en dommages et intérêts (CPF, 24 mai 2013/213 ; CPF, 23 juin 2011/227 ; CPF, 1<sup>er</sup> juin 2006/239 ; CPF, 26 juin 2003/236). b) En l'espèce, le poursuivi invoque pour sa libération les défauts, liés au chauffage, signalés par la locataire. Il apparaît que les deux rapports d'expertise figurant au dossier font état d'une insuffisance de chauffage. Le rapport de l'entreprise [...], mandatée par la locataire, indique une conception insuffisante des radiateurs pour chauffer l'air ambiant, un risque d'incendie élevé et de brûlures et un manque de radiateurs au salon de l'étage. Quant au rapport de l'entreprise [...], mandatée par la régie, elle mentionne la nécessité d'augmenter la puissance des radiateurs de l'étage et, en ce qui concerne le rez-de-chaussée, celle d'installer des radiateurs supplémentaires si la cheminée n'est pas utilisée comme chauffage d'appoint. La question de savoir si les intimés ont concrètement offert les mesures adéquates pour remédier aux défauts et si la locataire a refusé ces mesures n'a pas à être tranchée ici, cette question relevant de la compétence du juge du fond. L'existence de défauts de nature à justifier une réduction du loyer, sans toutefois que celle-ci puisse être chiffrée, est ainsi rendue vraisemblable. Cela justifie un refus de la mainlevée pour l'entier de la créance. V. Au vu de ce qui précède, le recours doit être admis et prononcé réformé en ce sens que l'opposition formée par C. \_\_\_\_\_ au commandement de payer n° 6'715'289 de l'Office des poursuites du district d'Aigle, notifié à la réquisition de B.D. \_\_\_\_\_ et A.D. \_\_\_\_\_, est maintenue. Les frais judiciaires de première instance doivent être laissés à la charge des poursuivants. Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de première instance. Les frais de deuxième instance doivent être mis à la charge des intimés. Le recourant, qui a procédé sans l'assistance d'un mandataire professionnel, n'a pas droit à des dépens.