

VD_FINDINFO ML / 2014 / 250 vom 12. September 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-09-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_ML___2014___250

FR: VD_FINDINFO ML / 2014 / 250 du 12 septembre 2014

IT: VD_FINDINFO ML / 2014 / 250 del 12 settembre 2014

Regeste

MAINLEVÉE PROVISOIRE, BAIL À LOYER | 82 al. 1 LP, 82 al. 2 LP

Erwägungen

E. 44

et 45 ad art. 82 LP). En l'occurrence, la poursuite est fondée sur un contrat de bail, signé par le poursuivi. Il n'est pas contesté que le poursuivi a occupé l'appartement objet du bail. Ce document est susceptible de valoir titre à la mainlevée provisoire. b) Le juge de la mainlevée doit examiner d'office, outre l'existence matérielle d'une reconnaissance de dette, trois identités, à savoir celle du poursuivant et du créancier désigné dans le titre, celle du poursuivi et du débiteur désigné dans le titre, et celle de la prétention déduite en poursuite et de la dette reconnue (Gilliéron, op. cit., n. 73 et 74 ad art. 82 LP). i) La réquisition de poursuite énonce notamment le nom du créancier (art. 67 LP). L'office rédige le commandement de payer sur la base des indications de la réquisition de poursuite (art. 69 LP). En cas de pluralité de poursuivants, qui requièrent une poursuite du chef d'une prétention commune, chaque poursuivant doit être désigné individuellement; tel est le cas des associés d'une société simple, par exemple (Gilliéron, op. cit., n. 24 ad art. 67 LP). La désignation inexacte, impropre ou équivoque, voire totalement fautive, ou incomplète d'une partie n'entraîne la nullité de la poursuite que lorsqu'elle est de nature à induire les intéressés en erreur et que tel a été effectivement le cas; si ces conditions ne sont pas remplies et que la partie, qui se prévaut de la désignation vicieuse, n'a pas été lésée dans ses intérêts, la poursuite ne sera pas annulée mais, en cas de besoin, les actes de poursuite déjà établis seront rectifiés ou complétés (ATF 120 III 11, JT 1996 II 169; ATF 114 III 62, rés. in JT 1990 II 182; ATF 102 III 135, rés. in JT 1978 II 62; CPF, 11 mai 2012/154; CPF, 22 septembre 2011/395; Gilliéron, op. cit., n. 19 ad art. 67 LP). Il en va ainsi également lorsque le poursuivant se sert d'un pseudonyme (ATF 102 II 133 c. 2a). En l'espèce, la réquisition de poursuite et le commandement de payer ont été établis au nom de « Immeuble X. _____ », appellation qui ne correspond ni à une personne physique ni à une personne morale. Toutefois, le contrat de bail fondant la poursuite comporte le même nom. Une interpellation du poursuivant par le juge de paix a permis de s'assurer de l'identité des personnes physiques concernées. Le poursuivi ne prétend pas avoir été induit en erreur ou lésé par cette désignation inexacte. Les actes de poursuite sont donc valables, sans qu'il soit nécessaire de les rectifier. ii) La reconnaissance de dette ne justifie la mainlevée que contre celui que le titre désigne comme débiteur (Panchaud/Caprez, op. cit., § 20). Il s'agit d'une question que le juge de la mainlevée doit examiner d'office (Gilliéron, op. cit., n. 74 ad art. 82 LP). En matière de contrat de bail, il est de manière générale admis que des colocataires sont des codébiteurs solidaires, de sorte que le bailleur peut réclamer la totalité du loyer à chacun des colocataires (CPF, 2 avril 2014/124; Krauskopf, op. cit., spéc. p. 36). Si la

solidarité entre colocataires n'est pas présumée, elle naît de la cosignature du bail ou d'actes concluants, sans qu'elle ait nécessairement à être prévue expressis verbis (Lachat, Commentaire romand, n. 18 ad art. 253 CO; RSJ 1998 p. 166). En l'espèce, le contrat de bail produit a été signé par les deux locataires. Il n'est pas contesté qu'ils ont occupé l'appartement ensemble. Le poursuivant est donc fondé à réclamer l'entier du loyer au poursuivi, ce que ce dernier ne conteste d'ailleurs pas. iii) La créance désignée dans le commandement de payer doit être reconnaissable (Gilliéron, op. cit., nn. 73 et 74 ad art. 82 LP; CPF, 17 avril 2008/155). En effet, le poursuivi ne doit pas être obligé de faire opposition au commandement de payer pour obtenir, dans une procédure de mainlevée subséquente ou une procédure en reconnaissance de dette, les renseignements nécessaires sur la prétention déduite en poursuite. Ainsi, le commandement de payer, qui est une sommation faite au poursuivi de payer un certain montant, doit le renseigner sur la raison de la poursuite, afin de lui permettre de déterminer s'il doit ou non former opposition. Toute périphrase relative à la cause de la créance qui permet au poursuivi, conjointement avec les autres indications figurant sur le commandement de payer, de se résoudre à reconnaître la somme déduite en poursuite, doit suffire. Lorsque la cause de la créance est reconnaissable par le poursuivi en raison de l'ensemble des rapports étroits qu'il connaît, il suffit que la cause de la créance soit exprimée succinctement en vertu du principe de la bonne foi qui doit aussi être observé dans le droit de l'exécution forcée (ATF 121 III 18, JT 1997 II 95). La caractérisation de la prétention étant essentielle, la cour de céans a notamment jugé qu'en matière de prestations périodiques (contributions d'entretien, cotisations, loyers), il appartenait au poursuivant d'indiquer dans le commandement de payer la période concernée et que la mainlevée devait être refusée lorsque la créance était insuffisamment désignée à cet égard (CPF, 29 octobre 2009/369; CPF, 4 mars 2010/100). En l'espèce, le commandement de payer n'indique certes pas pour quelle période le loyer est réclamé. Le bail n'a toutefois duré qu'un an, d'octobre 2009 à septembre 2010. On sait par la décision du Tribunal civil régional des Montagnes et du Val-de-Ruz du 12 septembre 2011 que le bailleur a déjà tenté en vain de réclamer en justice les loyers d'octobre à décembre 2009, parce qu'il avait accepté de renoncer à ceux d'octobre et novembre et que celui de décembre avait été payé. Le locataire sait quel(s) loyer(s) il n'a pas payé(s), et ne prétend pas avoir eu des doutes à ce sujet. On peut donc admettre que la créance a été désignée avec suffisamment de précision. c) En vertu de l'art. 82 al. 2 LP, le juge prononce la mainlevée provisoire de l'opposition, à moins que le débiteur ne rende vraisemblable sa libération. En matière de bail à loyer, le poursuivi peut se libérer en rendant vraisemblable que l'usage de la chose remise est affectée de défaut 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). Selon la jurisprudence de la cour de céans, 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 (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220) 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, 23 juin 2011/227; CPF, 1^{er} juin 2006/239; CPF, 26 juin 2003/236). Une température insuffisante dans un appartement peut être constitutive d'un défaut au sens de l'art. 259a CO justifiant une réduction de loyer (CREC, 29 janvier 2003/22; Lachat, Le bail à loyer, p. 226). Il est généralement admis que le chauffage d'un logement ne peut être

qualifié d'insuffisant que si la température est inférieure à dix-huit degrés (CACI, 21 mars 2012/143; Lachat, op. cit., p. 220; Aubert, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, Bâle 2010, n. 67 ad art. 259d CO). La vraisemblance du moyen libératoire suffit à mettre en échec la requête de mainlevée provisoire (Gilliéron, op. cit., n. 82 ad art. 82 LP). Les faits pertinents doivent simplement être vraisemblables : cela signifie que le juge n'a pas à être persuadé de l'existence des faits; il suffit que, sur la base d'éléments objectifs, il acquière l'impression d'une certaine vraisemblance de l'existence des faits pertinents, sans pour autant qu'il doive exclure la possibilité que les faits aient pu se dérouler autrement (ATF 132 III 140; CPF, 25 novembre 2010/452). De simples allégations non documentées ne suffisent pas; il faut que le moyen libératoire soit rendu plausible ou vraisemblable par les pièces produites car seule la preuve par les pièces que les parties remettent au juge est recevable (CPF, 2 février 2006/22; CPF, 8 mai 2003/150; Gilliéron, Poursuite pour dettes, faillite et concordat, p. 157, n. 786). En l'espèce, le recourant conteste l'appréciation du premier juge selon laquelle le défaut n'a pas été rendu vraisemblable, notamment par la requête de conciliation datée du jour de l'audience. De son côté, l'intimé observe qu'il n'a reçu aucune convocation à la suite de cette requête; il estime improbable qu'elle ait été envoyée. D'une façon générale, il conteste l'existence d'un défaut; il fait valoir que, selon la Conférence romande des délégués à l'énergie, la température conseillée pour les chambres est de dix-huit degrés. Il est vrai que le dossier ne contient pas la preuve que cette requête, opportunément établie le jour de l'audience de mainlevée, a été adressée à son destinataire. On n'en tiendra dès lors pas compte, sans que cet élément soit déterminant. En effet, la prétention du locataire en réduction de loyer se prescrit par cinq ans, conformément à l'art. 128 ch. 1 CO (ATF 130 III 504). Pour un loyer de janvier 2010, elle n'est pas encore prescrite. Il suffit dès lors que le défaut soit rendu vraisemblable. Le poursuivi a signalé un problème de température la première fois le 23 décembre 2009. Il a exposé qu'il avait fait dix-sept degrés « l'autre jour » « avec la vanne au maximum » mais que les locataires avaient « toutes les vannes au maximum dans toutes les chambres pour avoir entre dix-neuf et vingt degrés ». Le bailleur a répondu qu'il allait vérifier la situation et si nécessaire procéder aux travaux de remise en état. Le 27 janvier 2010, le locataire a fait suivre au bailleur un relevé de température effectué durant la première moitié du mois de janvier par un ingénieur, duquel il ressort que les températures étaient comprises entre dix-sept et dix-neuf degrés. Après cela, le dossier ne contient plus aucune correspondance entre parties à ce sujet. Il résulte de la décision rendue le 2 avril 2012 par le Tribunal civil régional des Montagnes et du Val-de-Ruz, rendu contre S. _____, que « suite à l'avis des défauts, le locataire n'a pas entrepris d'autres démarches, alors que dans son mail du 28 janvier 2010, il laisse entendre que si la température de la chambre n'atteint pas vingt-et-un degrés, il consignera le loyer auprès de l'autorité compétente. Enfin, il n'est pas contesté que le poursuivant a fait intervenir [une] entreprise (...) afin de vérifier la question du chauffage ». Au vu de ce qui précède, l'existence d'un défaut n'est pas rendue vraisemblable, ne découlant que d'allégations unilatérales. III. En définitive, le recours doit être rejeté, le prononcé attaqué étant confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 270 fr. sont mis à la charge du recourant. Il n'y a pas matière à allocation de dépens de deuxième instance à l'intimé, qui a procédé seul.