

VD_FINDINFO ML / 2014 / 88 vom 8. April 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-04-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_ML___2014___88

FR: VD_FINDINFO ML / 2014 / 88 du 8 avril 2014

IT: VD_FINDINFO ML / 2014 / 88 del 8 aprile 2014

Regeste

BAIL À LOYER, BAILLEUR{BAIL À LOYER}, CRÉANCIER | 82 LP

Erwägungen

E. 19

décembre 2008, RS 272 ; Muster, La nouvelle procédure civile et le droit des poursuites et des faillites, in JT 2011 II 75 ss, p. 100). Le recours est écrit et motivé et contient des conclusions valablement formulées. Il est ainsi recevable à la forme (art. 321 al. 1 CPC; sur l'exigence que l'acte de recours contienne des conclusions : Freiburghaus/Afheldt, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, n. 14 ad art. 321 CPC ; Jeandin, Code de procédure civile commenté, n. 4 ad art. 321 CPC). Les déterminations déposées par l'intimé le 17 décembre 2013 sont également recevables. En revanche, les pièces produites à l'appui de cette écriture, dans la mesure où il s'agit de pièces nouvelles ne figurant pas au dossier de première instance, sont irrecevables, l'art. 326 CPC prohibant les preuves nouvelles. De même, l'écriture complémentaire du 31 mars 2013, produite hors délai (art. 322 al. 2 CPC), est irrecevable. 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). Seuls sont propres à la mainlevée les documents privés signés du poursuivi ou de son représentant (Panchaud/Caprez, op. cit., § 3). Un contrat bilatéral vaut reconnaissance de dette si le poursuivant a rempli ou garanti les obligations légales ou contractuelles exigibles avant le paiement dont il requiert le

recouvrement ou au moment de ce paiement, c'est-à-dire s'il a lui-même exécuté ou offert d'exécuter ses propres prestations en rapport d'échange (Panchaud/Caprez, op. cit., § 69; Gilliéron, op. cit., nn. 44 et 45 ad art. 82 LP). Le contrat signé de bail à loyer 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; Krauskopf, La mainlevée provisoire et quelques jurisprudences récentes, JT 2008 II 35). 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 de la prétention déduite en poursuite et de la dette reconnue, et celle du poursuivi et du débiteur désigné dans le titre (Gilliéron, op. cit., n. 73 et 74 ad art. 82 LP). La mainlevée ne peut être octroyée en faveur d'un bailleur dont le nom n'a pas été mentionné sur le contrat de bail au moment de sa signature qu'à condition que le contrat ait été ultérieurement complété sur ce point avec l'accord, même tacite, du locataire (JT 1974 II 94 ; Panchaud/Caprez, op. cit., § 74, n. 10). Le poursuivant doit donc prouver sa qualité de titulaire de la créance en poursuite et établir par pièce l'identité entre le poursuivant et le bailleur (CPF, 2 septembre 2010/323 ; CPF, 11 décembre 2008/614 ; CPF, 2 février 2006/27 ; CPF, 2 février 2006/23). c) 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 mainlevée provisoire, la vraisemblance du moyen libératoire suffit à mettre en échec la requête de mainlevée (Gilliéron, op. cit. n. 82 ad art. 82 LP). Cela signifie que les faits pertinents doivent simplement être vraisemblables : le juge n'a pas à être persuadé de l'existence de faits ; il suffit que, sur la base d'éléments objectifs, il acquière l'impression d'une certaine vraisemblance de l'existence de faits pertinents, sans pour autant qu'il doive exclure la possibilité que les faits aient pu se dérouler autrement (ATF 132 III 140 c. 4.1.2, rés. in JT 2006 II 187 et les références citées ; CPF, 21 janvier 2010/28). d) Dans le cadre de la présente poursuite, Z._____ réclame à P._____ des loyers pour la période du 1^{er} février 2008 au 28 février 2013. La poursuivante fonde sa requête de mainlevée sur un contrat de bail du 3 juin 2005. Il n'y a pas de doute sur le fait que ledit contrat est bien signé par le poursuivi et que celui-ci y est désigné comme locataire. L'identité du bailleur est en revanche moins claire. S'il est vrai que la signature de la poursuivante figure au pied du contrat sous la rubrique « Le bailleur », il y a lieu de constater qu'en première page du contrat, à l'emplacement réservée à la désignation des parties cocontractantes, Z._____ apparaît en qualité de représentant et non de partie bailleresse. L'identité entre le poursuivant et le créancier désigné dans le contrat paraît ainsi douteuse. Mais c'est principalement pour un second motif que le bail produit par Z._____ ne saurait justifier le prononcé de la mainlevée pour le montant en poursuite. Il ressort en effet des pièces produites par le poursuivi qu'un bail portant sur le même bien immobilier a été signé le 1^{er} janvier 2008 par [...] et P._____. On comprend du courrier du poursuivi du 22 mars 2012 à [...] que ce dernier lui aurait laissé entendre qu'il serait propriétaire de l'objet loué. Quoi qu'il en soit, le poursuivi rend vraisemblable qu'un second bail (du 1^{er} janvier 2008) s'est substitué au premier (du 3 juin 2005). Dans ces circonstances, le contrat du 3 juin 2005 ne saurait valoir titre de mainlevée pour les loyers postérieurs au 1^{er} janvier 2008, en particulier pour ceux réclamés en poursuite. La

poursuivante n'établissant par ailleurs pas être titulaire de la créance stipulée dans le second bail, sa requête de mainlevée ne saurait être accueillie. III. Le recours doit ainsi être rejeté et le prononcé confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 360 fr., sont mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens.

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