

VD_FINDINFO ML / 2015 / 53 vom 12. März 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-03-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_ML___2015___53

FR: VD_FINDINFO ML / 2015 / 53 du 12 mars 2015

IT: VD_FINDINFO ML / 2015 / 53 del 12 marzo 2015

Regeste

MAINLEVÉE PROVISOIRE, TITRE DE MAINLEVÉE, SOLIDARITÉ PASSIVE, DROIT FORMATEUR, BAIL À LOYER | 143 CO, 82 al. 1 LP

Erwägungen

E. 8

juillet 1987, portant respectivement sur un appartement à l'usage de bureaux et sur un galetas. Les avenants successifs signés par les locataires et le représentant de la bailleuse, le dernier en date du 22 août 2003, établissent que les locaux ont été mis à disposition par cette dernière. Certes, la bailleuse a résilié les baux en cause le 18 janvier 2013 et la résiliation, acte formateur, ne peut être retirée unilatéralement par le bailleur. Toutefois, les parties au contrat peuvent s'accorder pour l'annuler. Or, dans le présent cas, la poursuivante a déclaré retirer sa résiliation le 22 mars 2013. Les locataires sont restés dans les locaux litigieux et ont payé le loyer jusqu'au 1^{er} décembre 2013, soit pendant plus de huit mois. Dans ces conditions, on doit admettre que les locataires ont donné par actes concludant leur accord à ce que la résiliation soit retirée. Il importe dès lors peu que la poursuivante se soit – manifestement par erreur – référée par la suite dans ses factures à des indemnités d'occupation illicite ou que, de manière contradictoire, elle ait réclamé des "indemnités d'occupation illicite" à ses locataires, tout en les menaçant d'une résiliation du bail. A cet égard, il est sans pertinence que l'avocat Moser, s'adressant au bâtonnier, ait affirmé que le montant dû était constitué d'indemnités pour occupation illicite. Le même avocat, s'adressant à la gérance de l'immeuble le 23 janvier 2014, se référait d'ailleurs à un arriéré de loyer. Les deux contrats de bail, accompagnés des formules officielles de hausse de loyer notifiées le 24 mars 1998 pour les locaux annexes et le 30 janvier 2001 pour l'appartement, valent dès lors titres à la mainlevée provisoire pour la période concernée, soit du 1^{er} décembre 2013 au 30 avril 2014, date à partir de laquelle les baux ont été effectivement résiliés. c) Les loyers en vigueur sont ceux qui résultent des formules officielles de hausse de loyer, soit 4'616 fr. par mois pour l'appartement et 79 fr. par mois pour le galetas. Le commandement de payer se réfère à la mise en demeure du 4 avril 2014, qui concerne les loyers des mois de décembre 2013 à avril 2014, ce qui représente 23'080 fr. pour l'appartement (5 x 4'616 fr.) et 395 fr. pour le galetas (5 x 79 fr.). Dans son décompte, la poursuivante retient pour l'appartement un loyer de 4'709 fr. par mois. Toutefois, aucune notification de hausse de loyer justifiant ce montant ne figure au dossier. La mainlevée ne sera donc accordée qu'à concurrence de 23'080 fr. et 395 fr. et le recours doit être admis dans cette mesure. Le premier juge a alloué 354 fr. 80 correspondant à un supplément de charges pour la période 2012/2013. Il n'y a toutefois au dossier aucun titre de mainlevée relatif à ce poste de sorte que ce montant ne peut être admis. Le premier juge a alloué l'intérêt échu, par 202 fr. 70, pour la période courant jusqu'au 31 mars 2014. Le loyer porte

intérêt dès son échéance et était payable par mois d'avance. Le loyer du mois de décembre donne donc lieu à la perception de quatre mois d'intérêt, celui du mois de janvier de trois mois d'intérêt, celui du mois de février de deux mois d'intérêt et celui du mois de mars d'un mois d'intérêt. Le décompte étant daté du 4 avril 2014, il faut encore ajouter trois jours d'intérêt sur l'ensemble. Le montant d'intérêt s'élève en conséquence à 205 fr. 26 ($[4'695 \times 5 \% : 12 \times 10] + [23'475 \times 5 \% : 365 \times 3]$). La poursuivante n'ayant pas recouru, le montant alloué de 202 fr. 70 doit être confirmé. Comme l'intérêt échû a été capitalisé jusqu'au 3 avril 2014, il était juste de faire partir l'intérêt courant du 4 avril 2014. III. Le recourant conteste sa qualité de débiteur solidaire. Il soutient, d'une part, que l'avocat V. _____ s'est reconnu seul débiteur de l'arriéré de loyer et, d'autre part, que le dernier avenant, du 22 août 2003, ne stipule pas la solidarité entre les locataires. a) Conformément à l'art. 143 CO, la solidarité passive ne se présume pas; elle n'existe qu'en vertu de la loi ou de la convention des parties. Lorsque plusieurs personnes s'engagent ensemble et déclarent s'obliger de manière qu'à l'égard du créancier, chacune d'elles pourra être recherchée pour le tout, elles souscrivent un engagement solidaire (art. 143 al. 1 CO). Le seul fait qu'un engagement ait été pris en commun ne fait toutefois pas présumer de la solidarité, mais une manifestation tacite de la volonté de s'obliger solidairement suffit (ATF 49 III 205, JT 1925 II 18; TF 4C.342/2004 du 16 décembre 2004 c. 3 et les références citées). 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, 12 septembre 2014/318; CPF, 2 avril 2014/124; Krauskopf, op. cit., spéc. p. 36). b) En l'espèce, la solidarité entre les locataires est expressément prévue par les contrats des 29 janvier et 8 juillet 1987. Il en va de même des avenants des 13 janvier 1994 et 20 octobre 1998. Le dernier avenant, du 22 août 2003, précise que le bail est repris dès le 16 septembre 2003 par l' " [...]A.T. _____, B.T. _____ et V. _____ ", et mentionne que pour le surplus "les autres clauses du bail restent inchangées", ce dont il faut déduire que la clause de solidarité est restée en vigueur. Au demeurant, l'avenant du 22 août 2003 a été signé par les trois locataires. Les locaux loués ont été utilisés par eux à l'usage de leur activité professionnelle. L'intimée est donc fondée à réclamer l'entier du loyer au recourant. En outre, comme l'a relevé à juste titre le premier juge, le fait que V. _____ se soit reconnu seul débiteur du montant de 21'102 fr. 10 ne signifie pas que le bailleur ait renoncé à la solidarité des autres locataires pour ce montant. La lettre de la gérante de l'immeuble à V. _____ du 28 janvier 2014 est à cet égard insuffisante. Non seulement la gérante n'indique pas libérer les autres locataires, mais elle précise au contraire que l'arriéré est dû par l' « [...] ». IV. En conclusion, le recours doit être très partiellement admis et le prononcé réformé en ce sens que l'opposition en cause est provisoirement levée à concurrence de 23'080 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 4 avril 2014, de 395 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 4 avril 2014 et de 202 fr. 70 sans intérêt. Vu la très faible mesure dans laquelle le recourant obtient gain de cause, il n'y a pas lieu de modifier la répartition des frais de première instance. Pour la même raison, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 570 fr., doit être mis à la charge du recourant. Celui-ci versera en outre à l'intimée des dépens fixés à 1'200 francs.