

VD_FINDINFO ML / 2015 / 83 vom 16. April 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-04-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_ML___2015___83

FR: VD_FINDINFO ML / 2015 / 83 du 16 avril 2015

IT: VD_FINDINFO ML / 2015 / 83 del 16 aprile 2015

Regeste

BAIL À LOYER, INDEMNITÉ POUR OCCUPATION ILLICITE, RÉSILIATION, PREUVE LIBÉRATOIRE, EXTINCTION DE L'OBLIGATION, LOYER | 82 LP

Erwägungen

E. 30

juin 2014/239 ; CPF 11 septembre 2013/358 ; CPF 9 juin 2008/396 ; CPF 1 er juin 2006/239 ; CPF 12 novembre 2003/468 ; CPF 29 octobre 1998/577). Le poursuivi peut faire échec à la mainlevée en rendant immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 al. 2 LP, précité ; ATF 66 I 4 c. 2 ; TF 5A_465/2014 du 20 août 2014 c. 7.2.1.3 et 7.2.2 ; TF 5A_577/2013 du 7 octobre 2013 c. 4.3.1). Il peut se prévaloir de tous les moyens de droit civil – exceptions ou objections – qui infirment la reconnaissance de dette (ATF 131 III 268 c. 3.2), notamment l'inexistence ou l'extinction de la dette (Staehelin, op. cit., n. 90 s. ad art. 82 LP). b) En l'espèce, le recourant fait valoir que les 41'360 fr. réclamés sont des indemnités d'occupation illicite et non des loyers et que, par conséquent, le contrat de bail ne saurait constituer un titre de mainlevée pour ce montant. Pour sa part, l'intimée estime que le recourant fait preuve de mauvaise foi et commet un abus de droit en prétendant qu'il faudrait tenir compte de la résiliation qu'elle a signifiée pour non-paiement du loyer puisque, durant toute la procédure judiciaire qui a précédé, il a soutenu être au bénéfice d'un contrat de bail tacite, qui aurait été conclu postérieurement à dite résiliation. c) D'après l'intitulé de la cause de l'obligation figurant sur le commandement de payer, la poursuite porte sur des indemnités d'occupation illicite. De fait, il n'est pas contesté que le contrat de bail a été résilié de manière extraordinaire le 25 juillet 2011 pour le 30 septembre 2011, pour défaut de paiement du loyer (art. 257 d CO). Il ressort de l'arrêt rendu par la Cour d'appel civile le 12 août 2013, confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral du 4 février 2014, que cette résiliation extraordinaire du 25 juillet 2011, pour le 30 septembre 2011, était valable et efficace et qu'aucun contrat de bail – écrit ou tacite – n'a succédé au contrat qui a été résilié. Partant, les montants réclamés au recourant poursuivi pour la période allant d'août 2013 à mars 2014 ne sauraient l'être à titre de loyer échu, mais seulement à titre d'indemnité pour occupation illicite. Or, comme rappelé ci-dessus, lorsque le contrat de bail a pris fin, la dette de loyer était éteinte et a fait place, éventuellement, à une créance en dommages-intérêts. C'est donc à raison que le recourant invoque comme moyen libératoire l'extinction du rapport d'obligation, l'intimée ne disposant plus de titre à la mainlevée pour la période postérieure au 30 septembre 2011. Quant à l'argument de l'intimée, selon lequel le recourant commettrait un abus de droit à invoquer l'extinction du rapport d'obligation, il apparaît mal fondé. D'une part, on ne discerne pas en quoi il serait abusif pour une partie de tenir compte des considérants d'un arrêt du Tribunal fédéral, même si ceux-ci lui ont donné tort. D'autre part, il convient de relever que le recourant n'a pas invoqué devant la Cour

d'appel civile et le Tribunal fédéral l'existence d'un titre à la mainlevée provisoire – soit d'un contrat de bail écrit – pour la période postérieure au 30 septembre 2011, mais l'existence d'un bail tacitement reconduit, ou conclu. Il n'y a donc pas de comportement manifestement contradictoire de sa part. III. Le recours doit ainsi être admis et le prononcé réformé en ce sens que l'opposition formée par T. _____ au commandement de payer est maintenue. En première instance, la poursuivante a succombé sur la levée provisoire de l'opposition qu'elle avait requise à concurrence des montants de 41'360 fr., 103 fr. 30 et 286 fr. 75 ; elle obtenu gain de cause sur la mainlevée définitive de l'opposition à concurrence de 14'737 fr., le poursuivi ayant, en retirant son opposition à l'audience, acquiescé aux conclusions de la requête sur ce point (Tappy, Code de procédure civile commenté, n. 31 ad art. 106 CPC, p. 415). Dans ces conditions, les frais judiciaires de première instance de 480 fr. doivent être répartis à concurrence des deux tiers pour la poursuivante (320 fr.) et d'un tiers pour le poursuivi (160 fr. ; art. 96 al. 1 let. a et al. 2, ainsi qu'art. 106 al. 2 CPC). De même, la poursuivante doit au poursuivi des dépens réduits d'un tiers qui, dès lors que le poursuivi était assisté en première instance d'un agent d'affaires breveté et que celui-ci a pris part à une audience mais n'a pas déposé d'écriture ni de pièces, doivent être arrêtés à 400 fr. (600 fr. – 600 fr. x 1/3; art. 3 al. 2, 11 et 20 al. 2 TDC, tarif des dépens civils du 23 novembre 2010; RSV 270.11.6). La poursuivante devra ainsi au poursuivi la somme de 400 fr., dont à déduire 160 fr. de frais, soit un solde de 240 francs. Les frais de deuxième instance du recourant doivent être arrêtés à 630 francs. L'intimée ayant succombé en deuxième instance, elle doit rembourser au recourant son avance de frais de 630 fr. et lui verser des dépens, qu'il convient d'arrêter à 500 fr. (art. 106 al. 1 CPC ; 13 et 20 al. 2 TDC).

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