

VD_FINDINFO ML / 2016 / 80 vom 24. März 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-03-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_ML___2016___80

FR: VD_FINDINFO ML / 2016 / 80 du 24 mars 2016

IT: VD_FINDINFO ML / 2016 / 80 del 24 marzo 2016

Regeste

MAINLEVÉE PROVISOIRE, FRAIS ACCESSOIRES, BAIL À LOYER,
COMPENSATION DE CRÉANCES, PREUVE LIBÉRATOIRE | 120 CO, 257b CO, 82 al.
2 LP, 82 LP

Erwägungen

E. 17

juin 2005 sur le Tribunal fédéral, RS 173.110), ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (art. 9 Cst) (Corboz et al., Commentaire de la LTF, 2 e éd., n. 19 ad art. 97 LTF). Les constatations de fait et l'appréciation des preuves sont arbitraires lorsqu'elles sont évidemment fausses, contredisent d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité, reposent sur une inadvertance manifeste ou un abus du pouvoir d'appréciation, par exemple si l'autorité s'est laissée guider par des considérations aberrantes ou a refusé de tenir compte de faits ou de preuves manifestement décisifs. Une constatation de fait n'est donc pas arbitraire pour la seule raison que la version retenue par le juge ne coïncide pas avec celle du recourant; encore faut-il que l'appréciation des preuves soit manifestement insoutenable, en contradiction flagrante avec la situation effective, qu'elle repose sur une inadvertance manifeste, ou encore qu'elle heurte de façon grossière le sentiment de la justice et de l'équité (ATF 129 I 8 c. 2.1). Ce grief ne peut toutefois être invoqué que dans la mesure où ladite appréciation est susceptible d'avoir une incidence déterminante sur le sort de la cause (Jeandin, Code de procédure civile commenté, n. 5 ad art. 320 CPC). bb) Conformément à l'art. 82 al. 2 LP (loi du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1), le poursuivi peut faire échec à la mainlevée provisoire de l'opposition en rendant immédiatement vraisemblable - en principe par titre (dans ce sens, l'art. 254 al. 1 CPC) - sa libération (ATF 132 III 140 consid. 4.1.2 p. 143 s.; TF 5A_905/2011 du 10 août 2011 consid. 2.1). Le poursuivi peut se prévaloir de tous les moyens de droit civil - exceptions ou objections - qui infirment la reconnaissance de dette, notamment la compensation (ATF 131 III 268 consid. 3.2 p. 273; 124 III 501 consid. 3b p. 503; 105 II 183 consid. 4a p. 187; TF 5A_905/2010 du 10 août 2011 consid. 2.1). Il incombe au débiteur poursuivi de rendre vraisemblable la créance compensante et le montant exact à concurrence duquel la dette serait éteinte (art. 124 al. 1 CO [Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220]; ATF 136 III 624 consid. 4.2.3 p. 626; Staehelin, Basler Kommentar, 2e éd., n° 94 ad art. 82 LP). Le débiteur poursuivi ne peut pas se contenter d'alléguer l'existence d'une créance envers le poursuivant pour rendre vraisemblable cette prétention et opposer valablement l'objection de compensation; de simples affirmations ne sont pas suffisantes (Gilliéron, Poursuite pour dettes, faillite et concordat, 5 e éd., 2012, n° 786 pp. 198-199; Schmidt, Commentaire romand, n° 30 ad art. 82 LP). Les preuves produites par le

débiteur poursuivi doivent rendre vraisemblable le fait libératoire (ATF 132 III 140 consid. 4.1.2 p. 143). Le juge de la mainlevée doit statuer en se basant sur des éléments objectifs; il n'a pas à être persuadé de l'existence des faits allégués; il suffit qu'il acquière l'impression que les faits pertinents se sont produits, sans pour autant devoir exclure la possibilité qu'ils aient pu se dérouler autrement (ATF 132 III 140 consid. 4.1.2 p. 144; 130 III 321 consid. 3.3 p. 325). cc) Les frais accessoires sont à la charge du locataire uniquement s'ils sont spécialement prévus dans le contrat. Ils représentent une rémunération pour des frais effectifs, en relation avec l'usage de la chose (art. 257a et 257b CO). A défaut d'une clause spécifique mentionnant les frais accessoires à la charge du locataire, ceux-ci sont inclus dans le loyer. Cette réglementation est sans autre applicable aux baux de locaux commerciaux et le règlement régulier d'acomptes par le locataire ne supplée pas à l'absence d'une telle clause spécifique (TF 4A_19/2012 du 2 juillet 2012 c. 3). Le bailleur peut percevoir les frais accessoires de manière forfaitaire, sur la base de la moyenne des dépenses effectives calculées sur une période de trois ans (art. 4 al. 2 OBLF [ordonnance sur le bail à loyer le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux ; RS 221.213.11]). Le locataire dispose d'un droit de regard sur les pièces justificatives, permettant de vérifier que le montant forfaitaire correspond aux prestations fournies selon le bail (art. 257b al. 2 CO; Bieri, in Conod, Bohnet/Montini [éd] Commentaire pratique, Droit du bail à loyer, Bâle 2010 [ci-après : CPra-Bail], n. 112 ad art. 257a-257b CO). Si les parties adoptent au contraire le système des acomptes provisionnels (ou provisions pour charges), le bailleur est alors tenu d'établir un décompte au moins une fois par année et de le présenter au locataire (art. 4 al. 1 OBLF). Le décompte de frais accessoires doit comporter la liste chiffrée des frais accessoires mis en compte (chauffage, eau chaude, taxe d'épuration, frais de concierge, etc.), le total de ces frais, la clé de répartition des frais accessoires entre les locataires, le montant dû par le locataire pour la période concernée, le montant des acomptes payés en cours d'exercice, ainsi que le solde dû par le locataire ou le trop perçu que le bailleur doit rembourser (Lachat, *Le bail à loyer*, p. 340). Si le bailleur ne remet pas de décompte de frais accessoires au locataire et/ou s'il ne l'autorise pas à consulter les justificatifs, le locataire peut alternativement ou cumulativement saisir l'autorité de conciliation et demander que le bailleur soit condamné à établir le décompte ou à lui remettre les pièces justificatives, refuser de payer les frais accessoires aussi longtemps que le bailleur n'a pas satisfait à son obligation ou demander le remboursement des acomptes payés durant l'exercice concerné, voire compenser leur montant avec le loyer courant (Lachat, *op. cit.*, p. 347s.). Lorsqu'il a reçu un décompte comportant des inexactitudes ou des anomalies, le locataire peut demander au bailleur de procéder aux corrections nécessaires. Si cette démarche s'avère fructueuse, le locataire peut soit payer ce qu'il estime dû et laisser au bailleur le soin d'entamer une procédure pour tenter d'obtenir le solde, soit s'adresser à l'autorité de conciliation et lui demander de constater le caractère abusif du décompte. Dans cette dernière hypothèse, la loi ne prévoit aucun délai pour saisir l'autorité de conciliation et le contrat ne peut pas valablement introduire un tel délai (Lachat, *op. cit.*, p. 348). Le bailleur ne peut facturer au locataire que le coût effectif des frais accessoires (art. 257b al. 1 CO et 5 al. 1 OBLF) et ne peut réaliser aucun profit sur les frais accessoires (Bieri, CPra-Bail, n. 59 ad art. 257a-257b CO). En cas de litige, il doit prouver le montant des frais qu'il réclame, les locataires devant bénéficier des éventuels escomptes, prix de gros et ristournes consentis par les fournisseurs (Lachat, *op. cit.*, p. 338). b) En l'espèce, il ressort des pièces produites, et en particulier des contrats de bail à loyer pour baux commerciaux signés les 28 septembre 2001, 23 septembre 2002 et 18 novembre 2010, que l'intimée devait s'acquitter de frais

accessoires en plus du loyer net et que les parties avaient opté pour le système des acomptes provisionnels. La recourante a par ailleurs produit les différents décomptes de charges qu'elle a adressés à l'intimée le 7 mai 2013 lesquels font état d'un solde, dû à titre de frais accessoires pour les exercices 2009 à 2012, d'un montant total de 111'045 fr. 80 (17'437 fr. 10 + 32'362 fr. 70 + 33'142 fr. 75 + 28'103 fr. 25). Ces décomptes ne sont toutefois absolument pas détaillés: ils ne comportent pas, en particulier, la liste des différents frais portés en compte par la recourante de sorte qu'on ignore quels sont les frais qui ont été facturés au locataire. Il n'est ainsi pas possible de vérifier, ne serait-ce que grossièrement, que seuls les frais accessoires prévus par les contrats ont été comptabilisés. Aucune pièce justificative n'a par ailleurs été produite. Ces décomptes ne sont donc, en eux-mêmes, manifestement pas suffisants pour admettre la vraisemblance de la créance compensatrice invoquée par la recourante. Il pourrait en aller différemment si, comme le laisse entendre la recourante, ces décomptes avaient été acceptés par l'intimée. À cet égard, on peut tout d'abord relever que le fait que l'intimée n'ait apparemment pas agi devant l'autorité de conciliation ne signifie pas encore qu'elle acceptait le bien-fondé des décomptes. Il ressort par ailleurs du document intitulé « Décompte de charges – rte G. _____ 47-49, Etat paiements décomptes de charges 2009-2012 » que ces décomptes ont bien été contestés auprès de la recourante. Cette dernière l'a du reste expressément reconnu dans son écriture du 24 novembre 2015 (all. 5). Si on se fie au document susmentionné, l'intimée aurait, suite à sa contestation, accepté d'effectuer un paiement partiel à hauteur de 60'000 francs. Cela ne signifie toutefois naturellement pas qu'elle reconnaissait devoir le solde de 51'045 fr. 80. Le document relève du reste expressément que ce solde était en discussion. Enfin, il est vrai qu'au terme du chiffre 1 de la convention passée le 24 mars 2014, l'intimée a également accepté qu'une somme de 30'000 fr. qui lui était due par la recourante à titre de dédommagement pour les entraves qu'elle a subies dans l'utilisation de ses places de parc lui soit payée par compensation avec le solde dû en vertu des décomptes de frais accessoires. On ne saurait toutefois en conclure, à l'instar de la recourante, que l'intimée aurait ainsi admis le bien-fondé de l'intégralité du solde revendiqué pour les frais accessoires. En effet, cette clause signifie tout au plus que l'intimé a implicitement reconnu devoir 30'000 fr. en plus des 60'000 fr. déjà versés pour les frais accessoires. Elle n'implique toutefois pas une reconnaissance du solde résiduel de 21'045 fr. 80. On doit donc en déduire qu'un litige sur le solde des charges existait toujours. En définitive, aucun élément ne permet de considérer que l'intimée aurait reconnu le bien-fondé de la créance de 21'045 fr. 80 invoquée par la recourante en compensation. c) Il découle de ce qui précède que la recourante n'a pas rendu vraisemblable l'existence d'une créance compensatrice et que dès lors c'est à juste titre que la mainlevée provisoire requise a été prononcée. III. En conclusion, le recours doit être rejeté et le prononcé de mainlevée provisoire de l'opposition à la poursuite en cause confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 510 fr., doivent être mis à la charge de la recourante, qui en a déjà fait l'avance. Celle-ci doit encore verser à l'intimée, qui obtient gain de cause (art. 106 CPC), la somme de 1'000 francs à titre de dépens de deuxième instance (art. 8 TDC [tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile ; RSV 270.11.6]).