

VD_FINDINFO ML / 2017 / 184 vom 8. Oktober 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-10-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_ML___2017___184

FR: VD_FINDINFO ML / 2017 / 184 du 8 octobre 2017

IT: VD_FINDINFO ML / 2017 / 184 del 8 ottobre 2017

Regeste

BAIL À LOYER, CONTRAT BILATÉRAL, DÉFAUT DE LA CHOSE, RÉSILIATION ANTICIPÉE | 82 LP

Erwägungen

E. 23

décembre 2015 constitue un titre à la mainlevée provisoire. Il soutient en revanche que l'objet loué ne correspondait pas aux attentes qu'il pouvait légitimement avoir compte tenu du montant du loyer et des visites qui lui étaient imposées dans la perspective de la vente de l'appartement. Il aurait en particulier été victime de remontrances infondées et d'attitudes chicanières du représentant de l'intimée en lien avec la place de parc qu'il louait. Il se serait en outre vu imposer l'installation d'une clôture dans son jardin laquelle lui aurait gâché la vue dont il bénéficiait sur le lac Léman. L'objet loué aurait ainsi été affecté de défauts ce qui justifierait le rejet de la requête de mainlevée. Le recourant soutient par ailleurs avoir valablement résilié le contrat de bail pour le 31 octobre 2016. A l'appui de ses moyens libératoires, le poursuivi n'a produit aucune pièce dans le cadre de la présente procédure. Il s'est contenté de demander, le 12 avril 2017, la suspension de la cause jusqu'à droit connu dans la cause KC.16.050193-171042, ce qui lui a été refusé par décision du 20 avril 2017. Avec le premier juge, on peut se demander si les déterminations et pièces produites dans la cause KC.16.050193-171042 peuvent être prises en considération dans le cadre de la présente procédure. Comme cela a été dit en première instance, la question peut demeurer indécidée dans la mesure où le recours doit de toute manière être rejeté pour les motifs qui suivent, même si l'on tient compte des déterminations et des pièces produites dans le dossier parallèle. a/aa) En vertu de l'art. 82 al. 1 LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889; RS 281.1), le poursuivant dont la poursuite est frappée d'opposition peut, s'il se trouve au bénéfice d'une reconnaissance de dette, requérir la mainlevée provisoire de l'opposition. Constitue une reconnaissance de dette l'acte authentique ou sous seing privé d'où résulte la volonté du poursuivi de payer au poursuivant, sans réserve ni condition, une somme déterminée, ou aisément déterminable, et échue (ATF 139 III 297 consid. 2.3.1; 136 III 624 consid. 4.2.2; 136 III 627 consid. 2 et les réf. cit.). Un contrat écrit justifie, en principe, la mainlevée provisoire de l'opposition pour la somme d'argent dont la prestation incombe au poursuivi, lorsque les conditions d'exigibilité de la dette sont établies par titre et, en particulier dans les contrats bilatéraux, lorsque le poursuivant prouve par titre avoir exécuté les prestations dont dépend l'exigibilité de sa créance (TF 5A_465/2014 du 20 août 2014, c. 7.2.1.2 et les réf. cit. ; CPF, 26 novembre 2015/326). Le contrat signé de bail constitue une reconnaissance de dette et justifie la mainlevée provisoire de l'opposition pour le montant du loyer échü, pour autant que le bailleur ait mis l'objet du contrat à disposition du locataire (CPF, 26 novembre

2015/326 ; CPF, 25 novembre 2010/459 ; Staehelin, in Basler Kommentar, SchKG I, 2 e éd., 2010, n. 114 ad art. 82 SchKG [LP] ; Trümpy, La mainlevée d'opposition provisoire en droit du bail, in BLSchK 2010, pp. 105 ss, p. 106; Krauskopf, La mainlevée provisoire : quelques jurisprudences récentes, in JdT 2008 II 23 ss, p. 35 ; BLSchK 2006, p. 140). En signant le contrat de bail, le locataire reconnaît son obligation de payer le loyer non seulement pour la durée d'occupation de l'objet loué, mais pour toute la durée contractuelle (ATF 134 III 267 consid. 3, JdT 2008 II 77). Le poursuivi peut faire échec à la mainlevée en rendant immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 al. 2 LP ; TF 5A_465/2014 consid. 7.1.2.3 et les réf. : ATF 96 I 4 consid. 2 ; TF 5A_577/2013 du 7 octobre 2013 consid. 4.3.1 ; TF 5A_878/2011 du 5 mars 2012 consid. 2.2). Il est admis à soulever et à rendre vraisemblable tous les moyens libératoires, tels notamment la prescription, le paiement, le sursis. En matière de bail à loyer, le poursuivi peut se libérer en rendant vraisemblable que la chose louée est affectée de défauts au point qu'il est fondé à résilier le contrat ou à faire réduire le loyer, ou encore à réclamer des dommages et intérêts (Staehelin, op. cit., nn. 117-118 ad art. 82 SchKG [LP] ; BLSchK 2006, p. 140 précité et les réf. cit.). 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 JdT 2008 II 23 ss, p. 36). La simple vraisemblance du moyen libératoire suffit à mettre en échec la requête de mainlevée. Il suffit que, sur la base d'éléments concrets, le juge acquière l'impression d'une certaine vraisemblance de l'existence de faits pertinents, sans pour autant qu'il doive exclure qu'il puisse en être autrement. Selon la jurisprudence de la cour de céans, qui se réfère à la doctrine précitée, pour faire obstacle à la requête de mainlevée présentée par le bailleur, le locataire n'a pas nécessairement besoin d'invoquer la procédure prévue par l'art. 259g CO 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, 25 mai 2017/120 ; CPF, 26 novembre 2015/326 ; CPF, 13 mai 2013/195; CPF, 23 juin 2011/227 et les réf. cit.). ba) Le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état (art. 256 al. 1 CO [Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220]). En vertu de l'art. 259a CO, lorsqu'apparaissent des défauts qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur la remise en état de la chose, une réduction proportionnelle du loyer, des dommages-intérêts et la prise en charge du procès contre un tiers. La réduction proportionnelle du loyer se calcule sur le loyer net – sans les frais accessoires – dû pendant la période où l'objet loué est affecté du défaut ; ainsi, le droit à la réduction cesse dès que le défaut a été réparé ou a disparu d'une autre manière (Lachat, Le bail à loyer, 2 e éd., Lausanne 2008, pp. 258 ss). Le locataire peut en outre consigner le loyer, aux conditions des art. 259g à 259i CO. Le locataire doit signaler au bailleur les défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier lui-même (art. 257g CO). On peut exiger du locataire qui exerce les droits découlant de la garantie pour les défauts qu'il se comporte conformément aux règles de la bonne foi (ATF 130 III 504, consid. 5.2 ; TF 4A_621/2014 du 24 mars 2015 consid. 3.1 ; TF 4A_565/2009 du 21 janvier 2010 consid. 2.2.2). La définition du défaut au sens des art. 259 ss CO ne figure pas dans la loi. La doctrine et la jurisprudence se réfèrent à l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée au sens de l'art. 256 al. 1 CO. Cette notion suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu (ATF 135 II 347 consid. 3.2 ; TF 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.2). Il y a ainsi défaut

lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu. Le défaut de la chose louée est une notion relative ; son existence dépendra des circonstances du cas particulier. Il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, le montant du loyer (Lachat, op. cit., pp. 216 et 219 ; Higi, in Zürcher Kommentar, Zurich 1994, n. 28 ad art. 258 CO, p. 382 ss ; Wessner, Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé, in 12^e Séminaire du droit du bail, Neuchâtel 2002, pp. 23 ss ; TF 4A_582/2012 du 28 juin 2013 consid. 3.2 ; TF 4C.368/2004 du 21 février 2005 consid. 4.1 et les réf. cit. ; SJ 1997 p. 661 consid. 3a). Les désagréments que peut rencontrer le locataire doivent dépasser les limites de la tolérance pour constituer un défaut de la chose louée (TF 4C.368/2004 précité consid. 4.1). Le défaut peut être imputable soit au bailleur, soit à un tiers, par exemple à un autre locataire de l'immeuble, ou à un voisin. Il peut également résulter d'un cas fortuit. En revanche, lorsque le défaut est imputable au locataire ou à une personne dont il répond (enfants, sous-locataires, employés, par exemple), les art. 258 à 259i CO ne trouvent pas application (Lachat, op. cit., p. 224, n. 2.3). bb) Selon l'art. 255 CO, le bail peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée (al. 1). Il est de durée déterminée lorsqu'il doit prendre fin, sans congé, à l'expiration de la durée convenue (al. 2). La caractéristique du contrat de durée déterminée est donc qu'il prend fin à l'expiration de la durée convenue, sans qu'il soit nécessaire de le résilier (Bohnet/Dietschy-Martenev, Droit du bail à loyer et à ferme, 2^e édit. 2017, n. 4 ad. art 255 CO). Un congé extraordinaire reste toutefois possible (art. 257d, 257f, 259b, 261, 266g à 266k CO) (Bohnet/Dietschy-Martenev, op. cit., nn. 3 et 7 ad. art 255 CO). En particulier, lorsque le bailleur a connaissance d'un défaut et qu'il n'y a pas remédié dans un délai convenable, le locataire peut résilier le contrat avec effet immédiat si le défaut exclu ou entrave considérablement l'usage pour lequel un immeuble a été loué (art 259b let. a CO). Une telle résiliation présuppose donc notamment que l'on soit en présence d'un défaut grave (Lachat, op. cit., p. 269, n. 5.8). Tel est notamment le cas lorsque le défaut met en danger des intérêts vitaux, notamment la santé du locataire. Il en va de même lorsque le locataire ne peut pas habiter le logement ou ne peut pas faire usage des pièces importantes pendant un certain temps. D'une manière plus générale, un défaut grave est admis lorsqu'on ne peut plus exiger du locataire qu'il continue à occuper les lieux. La gravité du défaut peut résulter de la durée de l'entrave à l'usage, du coût de l'investissement nécessaire pour l'éliminer, ou d'une accumulation de défauts de moindre importance. Un défaut peut être grave même s'il n'affecte durablement que l'un de plusieurs locaux loués (Lachat, op. cit., pp. 225 ss). Selon l'art 264 CO, lorsque le locataire restitue la chose sans observer les délai et terme de congé, il n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il lui présente un nouveau locataire qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser ; le nouveau locataire doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions (al. 1). A défaut de présentation d'un tel candidat, le locataire doit s'acquitter du loyer jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou jusqu'au prochain terme de congé contractuel ou légal (al. 2 CO). Le bailleur doit toutefois admettre l'imputation sur le loyer notamment des profits qu'il a retirés d'un autre usage de la chose (al. 3 let. b). Il en va ainsi notamment lorsqu'il parvient à relouer les locaux à un meilleur prix (Lachat, Commentaire romand, n. 12 ad art. 264 CO ; Chaix, L'article 264 CO : à la recherche du locataire de remplacement, in SJ 1999 II 49, pp. 74-75). c) En l'espèce, à supposer qu'elles soient recevables dans le cadre de la présente procédure, les pièces produites par le poursuivi dans la cause référencée KC16.050193-17142 ne suffisent pas à rendre

vraisemblable l'existence d'une attitude chicanière de l'intimée ou de son représentant. Le courrier du conseil du recourant du 2 août 2016 est à cet égard manifestement insuffisant dans la mesure où il ne fait que retranscrire la version des faits du recourant. Il en va de même des photos produites, qui, si elles révèlent bien la présence d'une fraiseuse à neige dans ce qui semble être un parking souterrain, ne permettent en revanche pas de localiser les places de parc dévolues au recourant ni, par conséquent, de se prononcer sur l'éventuelle gêne que cette machine aurait pu représenter pour lui. Il est en revanche établi qu'une clôture grillagée a été installée par l'intimée en cours de bail dans le jardin du recourant. On peut en outre admettre, sur la base des photographies produites, que cette installation a partiellement obstrué la vue dont le recourant bénéficiait sur le lac Léman. On pourrait donc concevoir l'existence d'un défaut de la chose louée susceptible d'entraîner une réduction de loyer. Il résulte toutefois du dossier que l'intimée a fait ériger cette clôture pour contenir un chien qui était parfois présent au domicile du recourant. Dans son courrier du 2 août 2016, le conseil du recourant a certes contesté la nécessité d'une telle clôture. On constate toutefois que son installation a été précédée de discussion entre les parties. L'intimée a en particulier soumis au recourant un devis pour la pose et la dépose de ce grillage le 17 mai 2016. Or, si le coût des travaux semble avoir été contesté, aucune pièce ne permet de retenir que le recourant se serait alors opposé aux travaux ou en aurait à tout le moins contesté la nécessité pour contenir l'animal incriminé. L'utilité du grillage n'a pas non plus été remise en cause par le recourant dans sa lettre de résiliation du 25 juin 2016 dans laquelle il ne s'est prévalu que de l'altération de sa vue sur le lac. Dans ces circonstances, le recourant ne saurait aujourd'hui prétendre, de bonne foi, à une réduction de loyer en raison de la perte de vue engendrée par une clôture dont l'installation lui a été annoncée, à laquelle il ne s'est pas opposé et qui paraît en outre avoir été nécessaire pour contenir un animal présent à son domicile. Le moyen tiré de l'existence d'un défaut de la chose louée est donc mal fondé. Reste à examiner l'argument fondé sur la résiliation de bail donnée par le recourant le 25 juin 2016 pour le 31 octobre 2016. A cet égard, on observe que le contrat de bail a été conclu pour une durée déterminée qui courait du 24 décembre 2015 au 31 janvier 2017. Le recourant aurait certes pu résilier son contrat de manière anticipée en se prévalant d'un défaut grave de la chose louée. Toutefois, le dossier ne permet pas de conclure à l'existence d'un défaut de cette nature, de sorte qu'une résiliation extraordinaire pour ce motif n'entre pas en ligne de compte. Il n'est pour le reste pas établi que le recourant aurait présenté à l'intimée un locataire de remplacement, solvable et disposé à reprendre le contrat de bail aux mêmes conditions que lui à partir du 31 octobre 2016. Le moyen tiré d'une résiliation anticipée du contrat de bail est donc également mal fondé. III. En conclusion, le recours doit être rejeté et le prononcé entrepris confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 510 fr., seront mis à la charge du recourant. Celui-ci doit en outre verser à l'intimée des dépens de deuxième instance. Le montant de ces dépens, arrêté à 1'500 fr. vu la valeur litigieuse (art. 8 TDC), doit être réparti, par moitié, en application de l'art. 20 al. 2 TDC, entre les deux dossiers parallèles et traités simultanément, pour tenir compte du fait que le conseil de l'intimée a déposé deux écritures identiques dans le cadre des deux procédures, qui portent sur un état de fait similaire.