

## **VD\_FINDINFO ML / 2017 / 84 vom 25. Mai 2017**

VD Tribunal cantonal, 2017-05-25, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_ML\\_\\_\\_2017\\_\\_\\_84](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_ML___2017___84)

FR: VD\_FINDINFO ML / 2017 / 84 du 25 mai 2017

IT: VD\_FINDINFO ML / 2017 / 84 del 25 maggio 2017

### **Regeste**

MAINLEVÉE PROVISOIRE, BAIL À LOYER, DÉFAUT DE LA CHOSE, DÉPENS | 259d CO, 82 al. 2 LP, 82 LP, 95 al. 3 let. c CPC (CH)

### **Erwägungen**

#### **E. 27**

août 2014/300; CPF, 21 mai 2014/188). Autre est le cas où le poursuivi, sans nier que le poursuivant ait fourni sa propre prestation, allègue que celle-ci serait affectée de défauts – ce qui est un moyen libératoire au sens de l’art. 82 al. 2 LP. Il incombe dans ce cas au poursuivi de rendre ce fait vraisemblable. La vraisemblance du moyen libératoire suffit en effet à mettre en échec la requête de mainlevée provisoire (TF 5A\_577/2013 précité; Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 82 ad art. 82 LP). Au vu de ce qui précède, il suffit donc au poursuivi de rendre vraisemblable que le local loué était affecté d’un défaut justifiant une réduction de loyer, sans avoir à établir ou rendre vraisemblable la quotité de cette réduction – ce qui n’est possible que par une action au fond devant l’autorité compétente – pour faire échec à la requête de mainlevée. La situation est ainsi différente du cas invoqué par le recourant où le poursuivi invoque une créance en compensation. d) En l’espèce, le premier juge, après avoir exposé les griefs de l’intimé (graves infiltrations d’eau depuis des années, locaux quittés depuis 2015, nouvelles inondations les 12 février 2016 et 1<sup>er</sup> janvier 2017) retient qu’il « est rendu vraisemblable » sur le vu des photographies et de l’inventaire produit (qui indique que les locaux sont vides) « que les locaux commerciaux sont affectés de défauts ». Or le recourant ne remet nullement en cause cette appréciation. Se fondant uniquement sur une argumentation juridique tendant à démontrer qu’un moyen tiré de la compensation ne saurait être retenu, il ne remet nullement en cause, dans son recours, la vraisemblance de l’existence de défauts de la chose louée, ni le caractère probant des éléments retenus à cet égard par le premier juge. Il ne soutient pas davantage que le prononcé serait entaché d’une constatation manifestement inexacte des faits au sens de l’art. 320 let. b CPC. Cela étant, et en l’absence de tout élément qui permettrait de retenir une telle constatation inexacte, il n’y a aucune raison de s’écarter de l’appréciation du premier juge, qui a tenu les défauts pour vraisemblables. Le fait que l’intimé n’ait pas consigné le loyer ni saisi la commission de consignation du litige relatif aux défauts, est, comme on l’a vu, sans incidence. Le recours doit ainsi être rejeté sur ce point. IV. A titre subsidiaire, le recourant conteste l’allocation d’une indemnité équitable de première instance à l’intimé. Selon l’art. 95 al. 3 let. c CPC, les dépens comprennent, lorsqu’une partie n’a pas de représentant professionnel, une indemnité équitable pour les démarches effectuées, dans les cas où cela se justifie. La doctrine, suivie par la Chambre des recours, déduit de la condition du « cas où cela se justifie » que l’indemnité ne sera allouée que si les démarches liées au procès ont pris une

certaine ampleur, dépassant les procédés administratifs courants que tout un chacun doit accomplir sans être indemnisé (CREC 3 mars 2014/76). Il convient de prendre en compte les circonstances et la situation personnelle de l'intéressé. Le Message mentionne le cas d'un indépendant souffrant d'un manque à gagner lié aux heures consacrées au procès (Tappy, Code de procédure civile commenté, n. 34 ad art. 95 CPC). Le Tribunal fédéral a toutefois considéré que l'indemnisation des démarches d'une partie non assistée nécessite une justification particulière (TF 4A\_192/2016 du 22 juin 2016 consid. 8.2). Le premier juge a motivé l'octroi d'une indemnité par le fait que l'intimé déployait une activité indépendante d'architecte et avait conclu à l'allocation de dépens. L'intimé, dans son écriture du 10 janvier 2017, n'a pas explicité sa conclusion en allocation de dépens. La seule qualité d'indépendant de l'intimé ne saurait, au vu des considérations qui précèdent, justifier l'allocation d'une indemnité équitable. La procédure de première instance était une procédure sommaire de mainlevée et la cause n'est pas particulièrement complexe. Elle ne nécessitait pas des démarches d'une ampleur particulière. Il n'est d'ailleurs pas démontré que l'intimé aurait subi un manque à gagner lié aux heures consacrées à la procédure de mainlevée. Dans ces circonstances, l'allocation d'une indemnité équitable au sens de l'art. 95 al. 3 let. c CPC ne se justifiait pas. Le recours doit en conséquence être admis sur ce point. V. En conclusion, le recours doit être admis partiellement et le prononcé réformé au chiffre IV de son dispositif en ce sens qu'il n'est pas alloué de dépens de première instance. Vu l'issue du recours, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 450 fr., doivent être mis à la charge du recourant à raison des neuf dixièmes, par 405 fr., et à raison d'un dixième, par 45 fr., à la charge de l'intimé ; ce dernier versera au recourant des dépens réduits de neuf dixièmes, par 30 fr. (art. 95 et 106 al. 2 CPC ; art. 13 TFJC [tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile ; RSV 270.11.6]).

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