

VD_FINDINFO ML / 2018 / 35 vom 24. April 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-04-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_ML___2018___35

FR: VD_FINDINFO ML / 2018 / 35 du 24 avril 2018

IT: VD_FINDINFO ML / 2018 / 35 del 24 aprile 2018

Regeste

DISPOSITIF, MOTIVATION DE LA DEMANDE, RECTIFICATION{EN GÉNÉRAL}, REFORMATIO IN PEJUS, MAINLEVÉE PROVISoire, BAIL À LOYER, TRANSFERT DE BAIL, FORME ÉCRITE, ACTE CONCLUANT, RESTITUTION ANTICIPÉE | 263 CO, 264 CO, 82 LP, 334 CPC (CH)

Erwägungen

E. 3

let. a CPC ; CPF 31 octobre 2014/372 : recours du poursuivant dans un cas où la requête de mainlevée définitive avait été admise dans le dispositif et rejetée dans les motifs). La Cour des poursuites et faillites y a parfois renoncé, par économie de procédure, après avoir constaté que l'annulation se ferait au détriment des deux parties, qui se verraient ensuite l'une et l'autre contraintes de recourir (CPF 20 février 2018/1 ; CPF 26 octobre 2017/229). Ce cas de figure n'est pas réalisé en l'espèce. On constate toutefois que la décision motivée rendue par le juge de paix est plus favorable au recourant que le dispositif initialement notifié aux parties. L'annulation d'office de cette deuxième décision reviendrait donc, concrètement, à contraindre le premier juge à motiver un prononcé non seulement manifestement erroné, puisqu'il a statué *ultra petita*, mais aussi plus défavorable au recourant que celui actuellement contesté, et cela alors même que l'intimé n'a pas recouru et que, dans sa réponse du 22 janvier 2018, il adhère à la deuxième décision. Dans ces circonstances, l'annulation équivaudrait à une forme de *reformatio in pejus*, laquelle est interdite en recours (Haldy, in CPC commenté, n. 9 ad art. 58 CPC et les réf. cit.). Il convient par conséquent d'y renoncer. III. a) En vertu de l'art. 82 al. 1 LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1), le créancier 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 au sens de cette disposition notamment l'acte signé par le poursuivi, ou son représentant, d'où résulte sa volonté 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 la jurisprudence citée ; Veuillet, in *Abbet/Veuillet, La mainlevée de l'opposition*, Berne, 2017, n. 3 ad art. 82 LP ; Panchaud/Caprez, *La mainlevée d'opposition*, § 1 ; Gilliéron, *Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite*, n. 29 ad art. 82 LP). 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 consid. 7.2.1.2 et les réf. cit. ; CPF 26 novembre 2015/326 ; Veuillet, op. cit., n. 144 ad art. 82 LP ; Panchaud/Caprez, op. cit., §

69 ; Gilliéron, op. cit. , nn. 44 et 45 ad art. 82 LP). Le contrat signé de bail constitue une reconnaissance de dette et justifie la mainlevée provisoire de l'opposition pour le montant du loyer échu, pour autant que le bailleur ait mis l'objet du contrat à disposition du locataire (Staehelin, in Staehelin/Bauer/ Staehelin (éd.), Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 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 ; CPF 26 novembre 2015/326 ; CPF 25 novembre 2010/459). 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). b) En l'espèce, la poursuite est fondée sur un contrat de bail à loyer portant sur des locaux commerciaux qui ont été mis à disposition du recourant. Il n'est pas contesté que ce bail engage le recourant à titre personnel. Le contrat produit constitue ainsi un titre de mainlevée au sens de l'art. 82 LP, ce qui n'est du reste pas remis en cause. IV. Le recourant soutient en revanche que le contrat de bail aurait été transféré à la société O._____Sàrl depuis le 1^{er} juin 2009. Il fonde ce moyen sur le fait que l'intimé aurait accepté que le loyer soit versé par ladite société depuis cette date, soit durant huit ans, et que c'est à elle qu'il aurait adressé des rappels lorsque les loyers n'étaient pas payés, ce qui démontrerait qu'il la considérait comme la débitrice du loyer. a) aa) Le juge prononce la mainlevée provisoire de l'opposition si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 al. 2 LP). Le débiteur peut se prévaloir de tous les moyens de droit civil – exception ou objection (exécution, remise de dette etc.) – qui infirment la reconnaissance de dette (Veillet, op. cit., n. 104 ad art. 82 LP ; ATF 142 III 720 consid. 4.1 ; 131 III 268 consid. 3.2 et les réf. cit.). Il n'a pas à apporter la preuve absolue (ou stricte) de ses moyens libératoires, mais seulement à les rendre vraisemblables, en principe par titre (art. 254 al. 1 CPC ; TF 5A_884/2014 du 30 janvier 2015 consid. 5.2 ; TF 5A_577/2013 du 7 octobre 2013 consid. 4.3.1 ; TF 5A_878/2011 du 5 mars 2012 consid. 2.2). Le juge n'a pas à être persuadé de l'existence des faits allégués, mais doit, en se fondant sur des éléments objectifs, avoir l'impression qu'ils se sont produits, sans exclure pour autant la possibilité qu'ils se soient déroulés autrement (Veillet, op. cit. , n. 107 ad art. 82 LP ; ATF 142 III 720 consid. 4.1 précité ; 132 III 140 consid. 4.1.2) bb) Aux termes de l'art. 263 CO (Code des obligations ; RS 220), le locataire d'un local commercial peut transférer son bail à un tiers avec le consentement écrit du bailleur (al. 1) ; le bailleur ne peut refuser son consentement que pour de justes motifs (al. 2) ; si le bailleur donne son consentement, le tiers est subrogé au locataire (al. 3) ; le locataire est libéré de ses obligations envers le bailleur (al. 4, 1^{re} phrase). Ces règles sont absolument impératives (TF 4A_130/2015 du 2 septembre 2015 consid. 4.1 ; TF 4A_75/2015 du 9 juin 2015 consid. 3.1.1 ; Lachat, in Thévenoz/Werro (éd.), Commentaire romand (CoRo), Code des obligations I, 2 e éd., 2012, n. 10 ad art. 263 CO). L'art. 263 al. 4, 2^e phrase, CO prévoit que le transférant reste solidairement responsable avec le tiers des obligations du contrat jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou la résiliation de celui-ci selon le contrat ou la loi, mais au plus tard durant deux ans ; cette disposition est relativement impérative, et les parties peuvent libérer de suite le transférant de cette responsabilité (TF 4A_75/2015 consid. 3.1.1 précité ; Lachat, CoRo, n. 11 ad art. 263 CO). Le transfert du bail commercial est un accord tripartite : le locataire initial passe un contrat avec le locataire reprenant à l'effet d'opérer un changement de locataire ; une fois que le bailleur a consenti au transfert, le locataire reprenant est subrogé aux droits du locataire

initial (art. 263 al. 3 CO) ; il reprend l'ensemble des droits et obligations du locataire initial, c'est-à-dire prend sa place dans le contrat de bail (TF 4A_130/2015 et 4A_75/2015 loc. cit.). Cette substitution modifie de façon fondamentale le rapport contractuel initial, de sorte qu'on ne saurait concevoir qu'il intervienne à l'insu du bailleur (ATF 139 III 353 consid. 2.1.1 ; 125 III 226 consid. 2b). Le consentement du bailleur suppose qu'une demande de transfert lui ait été présentée par le locataire, demande dont celui-ci doit apporter la preuve (ATF 125 III 226 consid. 2b ; TF 4A_130/2015 loc. cit. ; TF 4A_87/2013 du 22 janvier 2014 consid. 2.1 publié in SJ 2014 I p. 384 ; TF 4A_352/2012 du 21 novembre 2012 consid. 3.3). Le bailleur doit ensuite consentir au transfert ; son consentement est une condition suspensive du transfert (ATF 125 III 226 consid. 2b ; TF 4A_352/2012 loc. cit.). Il convient dès lors d'interpréter le silence du bailleur (consécutif à la demande du locataire sortant) comme un refus (cf. art.

E. 6

al. 1 CO; TF 4A_87/2013 loc. cit.). Selon la jurisprudence, le fait que le bailleur ait accepté des versements par le débit d'un compte n'appartenant pas au locataire ou dont celui-ci n'est pas le seul titulaire n'emporte pas consentement par actes concluants ; en effet, le loyer ne doit pas nécessairement être payé par le locataire personnellement, ce dernier pouvant en charger un tiers, notamment par contrat (ATF 125 III 226 consid. 2c ; TF 4A_130/2015 loc. cit.). Pour des raisons de preuve, l'art. 263 al. 1 CO exige que ce consentement soit donné en la forme écrite. Il ne faut toutefois pas confondre l'exigence du consentement et l'exigence de la forme écrite. Il ne peut y avoir abus de droit à invoquer l'absence de forme écrite que si le consentement a été donné, oralement ou par actes concluants (art. 2 al. 2 CC ; ATF 125 III 226 consid. 2b) ; dès lors que l'art. 263 al. 1 CO prescrit explicitement l'exigence de la forme écrite pour l'octroi du consentement, l'existence d'un abus de droit ne doit être admise qu'avec retenue (TF 4A_130/2015 et 4A_352/2012 loc. cit.). Concrètement, il faut donc examiner tout d'abord si le locataire a demandé au bailleur de consentir au transfert du bail, puis, dans l'affirmative, si le bailleur y a consenti oralement ou par actes concluants, et enfin seulement, dans l'affirmative, si le bailleur commet un abus de droit en se prévalant de l'absence de forme écrite (TF 4A_130/2015 loc. cit.). b) En l'espèce, il ne ressort pas des pièces du dossier que le recourant aurait, à un moment ou un autre, demandé à l'intimé de consentir à un quelconque transfert de bail. Le recourant n'a par ailleurs pas produit de pièces qui seraient susceptibles d'établir que la société O._____Sàrl se serait acquittée des loyers dus pour les locaux commerciaux en cause depuis le 1^{er} janvier 2009 comme il le soutient. Si l'intimé a quant à lui produit des relevés bancaires qui attestent que le loyer a été parfois versé par O._____Sàrl durant les années 2015 et 2016, ces mêmes relevés démontrent que le loyer a aussi été payé, durant la même période, par une autre société, soit N._____Sàrl. De toute manière, et comme cela a été rappelé ci-dessus, le fait d'accepter des versements par le débit d'un compte n'appartenant pas au locataire n'emporte pas consentement au transfert de bail par actes concluants. Il est vrai que l'intimé a adressé à la société O._____Sàrl quatre rappels pour des loyers arriérés entre 2013 et 2016. Ces rappels précisaient toutefois systématiquement en titre qu'ils concernaient la location du « dépôt N._____ ». Une copie de ces courriers a en outre à chaque fois été adressée au recourant personnellement. On ne peut donc pas voir dans ces envois la manifestation d'un consentement quelconque à un transfert de bail. Enfin, on trouve au dossier un nouveau contrat de bail portant sur une partie des locaux commerciaux en cause, signé le 21 avril 2017. Ce contrat mentionne expressément le nom du recourant sous la rubrique « ancien locataire ». On peut en outre conclure de la lettre du 21 avril 2017 adressée par l'intimé au

recourant que ce dernier a été partie prenante aux discussions qui ont précédé la signature de ce nouveau contrat. Ces différents éléments viennent renforcer la position de l'intimé qui soutient qu'aucun transfert de bail n'a eu lieu et que le recourant est bel et bien resté locataire jusqu'à la fin du contrat. Il résulte de ce qui précède que le recourant n'a pas rendu vraisemblable l'existence d'un transfert de bail et que son moyen doit par conséquent être rejeté. V. Le recourant invoque encore un nouvel argument qu'il n'avait pas fait valoir en première instance. Se prévalant du fait que la société O._____Sàrl occuperait les locaux depuis le 1^{er} juillet 2009, il soutient désormais avoir restitué la chose louée de manière anticipée et estime devoir être libéré de l'obligation de payer le loyer en application de l'art. 264 CO. a) Selon l'art 264 CO, lorsque le locataire restitue la chose sans observer les délai ou 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). Ainsi, le locataire peut faire valoir sa libération anticipée de l'obligation de payer le loyer dans la procédure de mainlevée à condition de rendre vraisemblable qu'il a restitué l'objet loué et qu'il a proposé un locataire de remplacement (ATF 134 III 267 consid. 3 in fine, JdT 2008 II 77; Trümpy, op. cit., p. 109). L'art. 35 des Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du Canton de Vaud (RULV), qui ont force obligatoire en vertu de l'AFCBD (arrêté du 4 juin 2008 déclarant de force obligatoire générale le contrat-cadre de baux à loyer comprenant les dispositions paritaires romandes et les règles et usages locatifs du Canton de Vaud ; RSV 221.317.1), prévoit spécifiquement que l'annonce de restitution anticipée des locaux doit revêtir la forme écrite et indiquer la date de restitution de la chose. Pour qu'une restitution puisse avoir lieu, au sens de l'art. 264 al. 1 CO, il ne faut pas seulement que le locataire manifeste sa volonté de restituer les locaux au bailleur, mais il doit joindre le geste à la parole, et procéder effectivement à la restitution complète et définitive de l'objet loué ; s'il s'agit de locaux, cela implique en règle générale que le locataire remette toutes les clés au bailleur et qu'il les rende vides de tous biens et de tous tiers occupants ; laisser les locaux vides et inoccupés n'est ainsi pas suffisant ; la restitution des locaux est ainsi soumise à l'art. 267 al. 1 CO appliqué par analogie ; la remise des clés se fera donc en principe en même temps que l'état des lieux de sortie (TF 4A_220/2008 du 7 août 2008 consid. 3 ; TF 4C.446/2006 du 26 mars 2007 consid. 4.1 ; Bise/Planas, in Bohnet/Montini (éd.), Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, n. 7, 13 à 16 et 18 ad art. 264 CO et les réf. cit. ; Higi, in Zürcher Kommentar, V 2b, Obligationenrecht, Die Miete, Art. 253-265, nn. 21 à 27 ad art. 264 CO et les réf. cit.). Selon le texte même de la loi, la présentation d'un seul candidat est déjà suffisante pour entraîner la libération du locataire (Bise/Planas, op. cit., n. 34 ad art. 264 CO ; Lachat, Le bail à loyer, p. 612 et les réf. citées à la note infrapaginale n. 85 ; Chaix, L'art. 264 CO : à la recherche du locataire de remplacement, in SJ 1999 II 49 ss, p. 58 et les réf. citées à la note infrapaginale n. 53). Ce candidat doit cependant remplir les conditions objectives d'acceptabilité, être solvable et disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions (Bise/Planas, loc. cit.). La présentation du candidat et la restitution anticipée peut intervenir en tout temps, même lorsque le bail a déjà été résilié ou prolongé (Bise/Planas, op. cit., n. 28 ad art. 264 CO ; Lachat, Le bail à loyer, p. 610 et les réf. citées à la note infrapaginale n. 69 ; Chaix, op. cit., pp. 56-57). b) En l'espèce, le dossier ne renferme aucun document établissant que le recourant aurait annoncé à l'intimé son intention de restituer de manière anticipée les locaux qu'il lui louait ni même

qu'il aurait proposé la société O. _____ Sàrl en tant que locataire de remplacement. Rien ne permet par ailleurs de considérer que le recourant aurait concrètement restitué les locaux en remettant à l'intimé, voire à O. _____ Sàrl, l'intégralité des clés qui y donnaient accès. On ignore même si la société O. _____ Sàrl a effectivement occupé les locaux commerciaux en cause et si oui, depuis quand. Le recourant échoue ainsi manifestement à rendre vraisemblable son nouveau moyen libératoire. VI. En conclusion, le recours doit être rejeté et le prononcé attaqué du 6 octobre 2017, tel que motivé et rendu le 4 décembre 2017, doit être confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 510 fr., doivent être mis à la charge du recourant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Le recourant doit en outre verser à l'intimé, qui est assisté d'un agent d'affaires breveté, des dépens de deuxième instance, dont il convient de fixer le montant à 800 fr. (art. 13 TDC [tarif 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.