

VD_FINDINFO ML / 2018 / 82 vom 6. Juli 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-07-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_ML___2018___82

FR: VD_FINDINFO ML / 2018 / 82 du 6 juillet 2018

IT: VD_FINDINFO ML / 2018 / 82 del 6 luglio 2018

Regeste

MAINLEVÉE PROVISOIRE, ERREUR ESSENTIELLE, ADMISSION DE LA DEMANDE | 23 CO, 82 al. 2 LP

Erwägungen

E. 1

Le recours, écrit et motivé, a été déposé dans les formes requises (art. 321 al. 1 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) et en temps utile, dans le délai de dix jours suivant la notification de la décision motivée (art. 321 al. 2 CPC). Il est ainsi recevable. Il en va de même des pièces produites qui ne sont pas nouvelles (326 al. 1 CPC) . Les déterminations de l'intimé du 22 mars 2018, déposées dans le délai de l'art. 322 al. 2 CPC, sont également recevables. L'écriture de la recourante du 28 mars 1018 est aussi recevable en vertu de son droit à la réplique (ATF 139 I 189 consid. 3.2 et les réf. cit. ; TF 5A_741/2016 du 6 décembre 2016 consid. 3.1.1 ; TF 5D_81/2015 du 4 avril 2016 consid. 2.3.2 et les réf. cit. ; CPF 25 juillet 2017/170).

E. 2

et la jurisprudence citée). Pour qu'un écrit public, authentique ou privé ou qu'un ensemble d'écrits vaille reconnaissance de dette, il doit en ressortir, sur la base d'un examen sommaire, que le poursuivi a assumé une obligation de payer ou de fournir des sûretés, donc une créance exigible, chiffrée et inconditionnelle, car si la reconnaissance de dette n'est pas pure et simple, le poursuivant, pour obtenir la mainlevée provisoire, doit rapporter la preuve littérale que les conditions ou réserves sont devenues sans objet (Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dette et la faillite, n. 40 ad art. 82 LP). Enfin, le titre produit pour valoir reconnaissance de dette et titre à la mainlevée provisoire ne justifie la mainlevée provisoire de l'opposition que si le montant de la prétention déduite en poursuite est chiffré de façon précise dans le titre lui-même ou dans un écrit annexé auquel la reconnaissance se rapporte ; cette indication chiffrée doit permettre au juge de la mainlevée de statuer sans se livrer à des calculs compliqués et peu sûrs (Gilliéron, op. cit., n. 42 ad art. 82 LP).

E. 2.1

En vertu de l'art. 82 al. 1 LP, le créancier dont la poursuite se fonde sur une reconnaissance de dette constatée par acte authentique ou sous seing privé peut requérir la mainlevée provisoire. Constitue une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 al. 1 LP, l'acte sous seing privé, signé par le poursuivi ou son représentant, d'où ressort sa volonté de payer au poursuivant, sans réserve ni condition, une somme d'argent déterminée, ou aisément déterminable, et échue (ATF 139 III 297 consid. 2.3.1 ; ATF 136 III 624 consid. 4.2.2 ; ATF 136 III 627 consid.

E. 2.2

En l'espèce, le titre de mainlevée invoqué est un document intitulé « reconnaissance de dette » que la recourante et l'intimée A.K. _____ ont signé le 3 août 2017. Le contenu de cette pièce est peu clair et contradictoire. En effet, il mentionne d'une part que la recourante reconnaît devoir la somme de 6'400 francs. Il prévoit d'autre part, à la suite de modifications manuscrites, que le remboursement s'effectuera à raison de deux versements de 1'400 fr. et de deux autres acomptes de 1'400 fr. selon les corrections manuscrites ou de 1'600 fr. selon le texte dactylographié avant de mentionner un total final de 5'600 francs. Toutefois, dans la mesure où les parties s'accordent sur le fait qu'en signant ce document, la recourante s'est engagée à verser un montant total de 5'600 fr., on retiendra, avec le premier juge, que l'acte du 3 août 2017 constitue bien une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 LP à concurrence de ce montant.

E. 3

août 2017. Il faut donc en rester à la présomption d'ignorance rappelée par le Tribunal fédéral dans les jurisprudences citées ci-dessus. On peut en outre raisonnablement penser que la validité de la fixation du loyer était un point décisif, respectivement que la recourante n'aurait pas accepté de reconnaître devoir l'équivalent de quatre loyers réduits si elle avait su que la fixation initiale du loyer était nulle et que ces loyers n'étaient donc pas dus. Il est ainsi vraisemblable qu'elle se trouvait dans une situation d'erreur essentielle au moment de la signature du document en cause. Pour le surplus, rien n'indique que, par la reconnaissance de dette, les parties ont entendu procéder à une novation de la dette résultant du contrat de bail, une telle novation n'étant d'ailleurs pas présumée (art. 116 al. 1 CO), de sorte que la recourante peut se prévaloir d'une erreur essentielle résultant de son ignorance, rendue vraisemblable, de la nullité du loyer initial. Cela étant, tant et aussi longtemps que le loyer initial n'est pas déterminé par le juge il n'est pas exigible (Fetter, op. cit., n. 246, p. 113) et le contrat de bail ne vaut pas titre de mainlevée (CPF 30 juin 2014/240 ; CPF 8 mai 2017/95). Pour le reste, la recourante a, par courrier du 20 décembre 2017 expressément déclaré invalider la reconnaissance de dette du 3 août 2017 pour erreur essentielle et dol. S'il est vrai qu'elle n'a alors pas fait valoir que son erreur résidait dans l'ignorance de la nullité de la fixation du loyer initial, elle l'a en revanche clairement indiqué dans le cadre de ses déterminations adressées à la justice de paix le 12 janvier 2018, ce qui, au vu de la jurisprudence rappelée ci-dessus, est suffisant. En définitive, la recourante rend vraisemblable l'existence d'une erreur essentielle ainsi que l'invalidation en temps utile de la reconnaissance de dette du 3 août 2017. La mainlevée provisoire de l'opposition ne pouvait dès lors pas être prononcée sur la base de ce document.

E. 3.1

La recourante soutient que les intimés n'ont pas fait usage d'une formule officielle lors de la conclusion du contrat de bail du 18 février 2016, que la fixation du loyer initial serait dès lors nulle, qu'elle ignorait cette nullité lorsqu'elle a signé la reconnaissance de dette du

E. 3.2.1

Conformément à l'art. 82 al. 2 LP, le poursuivi peut faire échec à la mainlevée en rendant immédiatement vraisemblable sa libération. Il peut se prévaloir de tous les moyens de droit civil – exceptions ou objections (exécution, remise de dette, etc.) – qui infirment la reconnaissance de dette (ATF 136 III 624 consid. 4.2.1 ; ATF 131 III 268 consid. 3.2), notamment les vices de la volonté au sens des art. 23 ss CO (TF 5A_892/2015 du 16 février

2016, SJ 2016 I 437 ; TF 5A_652/2011 du 28 février 2012 consid. 3.2.2 et la 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_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 ; il 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 (ATF 132 III 140 consid. 4.1.2).

E. 3.2.2

A teneur de l'art. 23 CO (Code des obligations ; RS 220) , le contrat n'oblige pas celle des parties qui, au moment de conclure, se trouvait dans une erreur essentielle. Selon l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO, il y a erreur essentielle lorsque l'un des cocontractants s'est mépris sur des faits qu'il pouvait considérer, du point de vue de la loyauté en affaires, comme des éléments nécessaires du contrat. Dans cette hypothèse, l'erreur a porté sur un point spécifique qui a effectivement déterminé la victime à conclure le contrat ou à le conclure aux conditions convenues, et il se justifiait objectivement, du point de vue de la bonne foi en affaires, de considérer ce point comme un élément essentiel du contrat (ATF 136 III 528 consid. 3.4.1 ; 135 III 537 consid. 2.2 ; 132 III 737 consid. 1.3). En revanche, une erreur qui concerne uniquement les motifs du contrat n'est pas essentielle (art. 24 al. 2 CO). Elle consiste certes en une fausse représentation de la réalité, mais porte sur les motifs de la conclusion du contrat ; celui qui s'est trompé doit en supporter les conséquences (TF 4C.335/2005 du 13 octobre 2006 consid. 2.1 ; Tercier/Pichonnaz, *Le droit des obligations*, 5 e éd., n. 800, p. 179). Selon l'art. 31 al. 1 CO, le contrat entaché d'erreur ou de dol, ou conclu sous l'empire d'une crainte fondée, est tenu pour ratifié lorsque la partie qu'il n'oblige point a laissé s'écouler une année sans déclarer à l'autre sa résolution de ne pas le maintenir, ou sans répéter ce qu'elle a payé. Le délai court dès que l'erreur ou le dol a été découvert, ou dès que la crainte s'est dissipée (art. 31 al. 2 CO). Il est de jurisprudence que l'art. 31 CO n'instaure pas un délai de prescription, mais un délai de péremption (ATF 114 II 131 consid. 2b), qui ne peut être ni suspendu ni interrompu en application des art. 134 ss CO (Schwenzer, in Honsell/Vogt/Wiegand (éd.), *Basler Kommentar, Obligationenrecht (OR)*, vol. I, Bâle, 6 e éd. 2015, n. 11 ad art. 31 CO, pp. 259 s.). L'acte d'invalidation doit exprimer avec suffisamment de clarté, explicitement ou implicitement, que la victime n'entend pas maintenir le contrat pour vice de la volonté (ATF 106 II 346 consid. 3a, JdT 1982 I 77 ; TF 4A_173/2010 du 22 juin 2010 consid. 3.3 ; Schwenzer, op. cit., n. 3 ad art. 31 CO, p. 258 ; Schmidlin, in : Thévenoz/Werro (éd.), *Commentaire romand, Code des obligations*, vol I, 2 e éd. 2012, n. 14 ad art. 31 CO ; Schmidlin, *Berner Kommentar, OR*, Berne 2013, n. 68 ss ad art. 31 CO, pp. 314 ss). Il n'est toutefois pas nécessaire que la déclaration se réfère à l'un des trois vices du consentement. Le fait de se prévaloir d'abord d'une erreur n'exclut par ailleurs pas d'invoquer ensuite le dol (ATF 106 II 349 consid. 3, JdT 1982 I 77 ; Schwenzer, op. cit., n. 9 ad art. 31 CO, p. 258). Une déclaration implicite d'invalidation peut résider dans le fait de réclamer la restitution des prestations déjà échangées, ou le refus d'accepter la prestation offerte par l'autre partie, si ce comportement peut être interprété de bonne foi par le cocontractant comme une mise à néant du contrat ; le seul fait d'indiquer qu'un montant a été perçu indûment ne suffit toutefois à cet égard pas (Schwenzer, op. et loc. cit. ; Schmidlin, op. cit., n. 71 ad art. 31 CO, p. 314 ; TF 4A_173/2010, précité, consid. 3.4). Enfin, la déclaration d'invalidation est sujette à réception, ce qui signifie qu'elle n'a d'effet que si elle est arrivée dans la sphère d'influence du cocontractant (Schmidlin, op. cit., n. 68 ad art. 31 CO, p. 314 ; Schwenzer, op. cit., n. 10 ad art. 31 CO, p. 259). Lorsqu'un

contrat est invalidé en raison d'un vice de la volonté et que cette invalidation est fondée, le contrat est résolu avec un effet ex tunc (ATF 128 III 70, JdT 2003 I 4). Tout ce qui vient d'être exposé sur l'invalidation du contrat vaut pour la reconnaissance de dette, qui peut aussi être invalidée pour vice du consentement, par exemple pour dol, erreur essentielle ou crainte fondée (TF 4C.335/1999 du 25 août 2000 consid. 3b ; ATF 96 II 25 consid. 1 et les réf. cit. ; ATF 33 II 405 ; ATF 26 II 403 ; CPF 20 août 2015/242 ; Engel, *Traité des obligations en droit suisse*, p. 157 ; Schmidlin, *op. cit.*, n. 52 ad art. 17 OR, p. 505 ; Schwenger, *op. cit.*, n. 9 ad art. 17 OR, p. 130). Dans le cadre d'une procédure de mainlevée, la victime d'une erreur, d'un dol ou d'une crainte fondée ne peut simplement se prévaloir du fait qu'il a invoqué ce vice de la volonté dans le délai d'une année prévue à l'art. 31 CO. Il ne s'agit pas en effet d'un droit de révocation inconditionnelle. Le poursuivi doit au contraire rendre vraisemblable le vice de la volonté invoqué (TF 5A_892/2015 du 16 février 2016 consid. 4.3.2, SJ 2016 I 437 ; Veuillet, in *Abbet/Veuillet, La mainlevée d'opposition*, n° 122 ad art. 82 LP).

E. 3.2.3

La conclusion d'un bail à loyer est en principe valable sans forme, sous réserve des art. 269d et 270 al. 2 CO. En vertu de cette dernière disposition, en cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d CO pour la conclusion de tout nouveau bail. Le canton de Vaud a fait usage de cette faculté en adoptant la LFOCL (loi du 7 mars 1993 sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire, RSV 221.315), qui précise qu'il y a pénurie lorsque le taux de logements vacants offerts en location, établi pour l'ensemble du canton, est inférieur à 1,5 % du parc locatif (art. 4). Par arrêté du 9 juillet 2001, entré en vigueur le 1^{er} août 2001, puis par arrêté du 26 mars 2014, entré en vigueur le 1^{er} avril 2014, le Conseil d'Etat a rendu obligatoire cette formule. La formule officielle doit être notifiée au locataire au moment de la conclusion du bail ou, au plus tard, le jour de la remise de la chose louée (sur le contenu de la formule, cf. art. 19 al. 1 et 1 bis OBLF [RS 221.213.11], applicable par analogie lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail en vertu de l'art. 19 al. 3 OBLF). Elle a pour but de l'informer, en lui fournissant toutes les indications utiles, de sa possibilité de saisir l'autorité de conciliation afin de contester le montant du loyer. Elle sert, par ce biais, à empêcher les hausses abusives de loyer lors d'un changement de locataires. L'indication du loyer versé par le précédent locataire doit y figurer (ATF 140 III 583 consid. 3.1 et les réf. cit. ; TF 4A_398/2015 du 19 mai 2016 consid. 3, non publié in ATF 142 III 369). Lorsque le bail a été conclu sans que soit communiquée la formule officielle ou sans que la hausse de loyer par rapport à celui payé par le précédent locataire n'y soit motivée, le loyer fixé est nul (nullité partielle du contrat) (ATF 140 III 583 consid. 3.2.1 et 3.2.2 ; TF 4A_398/2015 déjà cité consid. 3). Comme, en matière de bail, le législateur présume l'ignorance du locataire quant à l'obligation du bailleur d'utiliser la formule officielle, contrairement au principe général « nul n'est censé ignorer la loi », il appartient au bailleur de prouver, s'il y a contestation, la remise de la formule officielle au locataire (art. 8 CC ; ATF 142 III 369 consid. 4.1 ; Fetter, *La contestation du loyer initial*, 2005, n. 202 p. 94).

E. 3.3

En l'espèce, la recourante s'est engagée, par la signature de la reconnaissance de dette du

E. 4

En conclusion, le recours doit par conséquent être admis et le prononcé entrepris réformé en ce sens que la requête de mainlevée provisoire est rejetée et l'opposition formée par Z._____ maintenue, les frais judiciaires de première instance, d'un montant de 180 fr., étant mis à la charge de B.K._____ et A.K._____, lesquels devront en outre verser à la recourante des dépens à hauteur de 800 francs. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 360 fr., devront être mis à la charge des intimés qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). Ils devront également verser à la recourante des dépens de deuxième instance qu'il convient d'arrêter à 800 fr. (art. 3 et 8 TDC). Le conseil d'office de la recourante a droit à une rémunération équitable de la part du canton (art. 122 al. 1 let. a CPC). Celle-ci est fixée, pour les opérations nécessaires en deuxième instance dont la durée peut être estimée dans le cas présent à 570 fr., plus TVA à 7,7 % (art. 2 et 3 al. 2 et 3 RAJ [règlement sur l'assistance judiciaire en matière civile ; RSV 211.02.3]), soit à 613 fr. 90 (570 fr. + 43 fr. 90) au total. La bénéficiaire de l'assistance judiciaire est tenue, dans la mesure de l'art. 123 CPC, au remboursement des frais judiciaires et de l'indemnité du conseil d'office mis à la charge de l'Etat.

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