

VD_FINDINFO ML / 2021 / 120 vom 5. Juli 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-07-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_ML___2021___120

FR: VD_FINDINFO ML / 2021 / 120 du 5 juillet 2021

IT: VD_FINDINFO ML / 2021 / 120 del 5 luglio 2021

Regeste

ADMISSION DE LA DEMANDE, MAINLEVÉE PROVISOIRE, NOTORIÉTÉ, REPRÉSENTATION, LÉSION{DROIT DES OBLIGATIONS}, CESSIION DE CRÉANCE{CO}, CONDITION SUSPENSIVE | 21 CO, 257e CO, 261 al. 1 CO, 82 LP

Erwägungen

E. 20

consid. 4.1.1 ; ATF 139 III 297 consid. 2.3.1 ; TF 5A_940/2020 précité consid. 3.2). La mainlevée ne peut être allouée qu'au créancier désigné par le titre valant reconnaissance de dette ou au cessionnaire légal ou conventionnel de la créance (ATF 143 III 221 consid. 4 ; TF 5D_195/2013 du 22 janvier 2014 consid. 3.2). Lorsque le poursuivant prétend être le successeur à titre particulier du créancier désigné (cession de créance, transfert de contrat, subrogation), il doit établir clairement ce transfert de créance par titre (ATF 140 III 372 consid. 3.3.3 ; TF 5A_507/2015 du 16 février 2016 consid. 3.1 ; Veillet, op. cit. , n. 77 ad art. 82 LP et les références citées). Un contrat écrit justifie en principe la mainlevée provisoire de l'opposition pour la somme d'argent incombant au poursuivi lorsque les conditions d'exigibilité de la dette sont établies et, en particulier dans les contrats bilatéraux, lorsque le poursuivant prouve avoir exécuté les prestations dont dépend l'exigibilité. Un contrat bilatéral ne vaut ainsi reconnaissance de dette que si le poursuivant a rempli ou garanti les obligations légales ou contractuelles exigibles avant le paiement dont il requiert le recouvrement, ou au moment de ce paiement, c'est-à-dire s'il a exécuté ou offert d'exécuter sa propre prestation en rapport d'échange (ATF 145 III 20 consid. 4.1.1 ; TF 5A_940/2020 précité consid. 3.2.1). Sous cet angle, la simple allégation de l'inexécution par le poursuivi suffit pour que le poursuivant doive apporter cette preuve ; celui-ci n'a pas à rendre vraisemblable ce fait. En effet, cette question ne ressortit pas à un moyen libératoire mais relève de la contestation de l'exigibilité, soit d'une exigence mise à l'admission d'un contrat bilatéral comme titre de mainlevée provisoire dont il incombe au poursuivant de justifier qu'il en dispose effectivement (ATF 145 III 20 consid. 4.3.2 ; TF 5A_65/2020 du 7 juillet 2020 consid. 5.2.2). 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 (Veillet, op. cit. , nn. 160 à 163 ad art. 82 LP ; 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 ; CPF 27 juin 2019/132 consid. II a bb et les références citées). Selon la

jurisprudence, il y a lieu de distinguer entre la reconnaissance de dette conditionnelle, qui ne permet au créancier d'obtenir la mainlevée de l'opposition que s'il prouve par titre que la condition est réalisée ou est devenue sans objet, et la reconnaissance de dette avec modalité de paiement, par laquelle le débiteur indique comment il envisage de rembourser la dette et qui vaut reconnaissance de dette pure et simple au sens de l'art. 82 LP (TF 5A_940/2020 précité consid. 3.2.1 et les références citées ; TF 5A_105/2019 du 7 août 2019 consid. 3.3.3). Lorsqu'il procède à l'interprétation du titre, le juge de la mainlevée provisoire ne peut prendre en compte que les éléments intrinsèques à ce titre, à l'exclusion des éléments extrinsèques qui échappent à son pouvoir d'examen (ATF 145 III 20 consid. 4.3.3). Si le sens ou l'interprétation du titre de mainlevée invoqué est source de doutes ou si la reconnaissance de dette ne ressort que d'actes concluants, la mainlevée provisoire doit être refusée. La volonté de payer du poursuivi doit ressortir clairement des pièces produites, à défaut de quoi elle ne peut être déterminée que par le juge du fond (TF 5A_940/2020 précité consid. 3.2.1 et les références citées ; TF 5A_65/2020 précité consid. 4.2.4). bb) Le poursuivi peut se prévaloir de tous les moyens de droit civil – exceptions ou objections – qui infirment la reconnaissance de dette, notamment un vice de la volonté tel que la lésion au sens de l'art. 21 CO (TF 5A_105/2018 du 12 octobre 2018 consid. 2.3 ; Vuillet, op. cit., n. 119 ad 82 LP ; également ATF 145 III 20 consid. 4.1.2 et la référence citée ; ATF 131 III 268 consid. 3.2 ; TF 5A_940/2020 précité consid. 3.1 et les références citées). Le poursuivi 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 ; ATF 145 III 20 consid. 4.1.2 et la référence citées). 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 142 III 720 consid. 4.1 et la référence citée ; TF 5A_940/2020 précité consid. 3.1). Dans le cadre d'une procédure de mainlevée, la victime d'une lésion ne peut simplement se prévaloir du fait qu'il l'a invoquée dans le délai d'une année prévue à l'art. 21 CO. Il ne s'agit pas en effet d'un droit de révocation inconditionnelle. Au contraire, le poursuivi ne sera libéré que s'il rend vraisemblable que le rapport juridique à la base de la reconnaissance de dette peut être invalidé pour cause de lésion (Panchaud/Caprez, La mainlevée d'opposition, § 33). A moins qu'elles ne soient corroborées par des pièces qui accréditent la thèse soutenue, les simples allégations d'une partie n'ont à cet égard aucune valeur probante, même au niveau de la vraisemblance (TF 5A_773/2020 du 22 décembre 2020 consid. 3.2 ; Vuillet, op. cit., n. 122 ad 82 LP). cc) L'art. 257e al. 2 CO, qui prévoit que le montant des sûretés du locataire ne peut dépasser trois mois de loyer brut (trois mois de loyer net selon les art. 2 al. 1 CCR et 2 RULV) ne s'applique qu'aux locaux d'habitation (Higi, Zürcher Kommentar, n. 3 ad art. 257e OR). Selon l'art. 261 al. 1 CO, si, après la conclusion du contrat, le bailleur aliène la chose louée, le bail passe à l'acquéreur avec la propriété de la chose. Cette disposition a posé de véritables problèmes quant à la titularité des droits nés avant l'aliénation de la chose louée (CPF 29 mai 2008/367). Le Tribunal des baux avait considéré qu'il « allait sans dire » que le nouveau propriétaire de l'immeuble devenait créancier des loyers précédents impayés titulaire de cette créance (TBx, J. c. E., 9 octobre 2001, DG 339/99-DG191/00 ; Hack, Formalisme et durée : quelques développements récents en droit du bail, in JdT 2007 II supplément pp. 4 ss, spéc. p. 16). Une partie de la doctrine (Piotet, La restitution des loyers ou d'acomptes de frais accessoires perçus à tort, in CdB 200, pp. 65 ss) allait dans le même sens (en sens contraire, l'article précité et Conod, Action en répétition de l'indû. Qualité pour défendre et prescription, in

CdB 2005, pp. 97 ss). Le Tribunal fédéral, qui avait déjà indiqué au sujet de sûretés versées par le locataire que l'entrée dans le bail de l'acquéreur n'est pas rétroactive (ATF 127 III 273, JdT 2001 II 8), a précisé par la suite que, selon l'article 261 CO, l'acquéreur reprenait pour l'avenir les droits et obligations du précédent bailleur (TF 4C.84/2007 du 5 juillet 2007). A l'inverse, l'aliénateur reste le créancier des loyers et charges impayés pour la période antérieure au transfert de bail ; seules des cessions de créances ou reprises de dettes valables sont susceptibles de modifier cette situation juridique (CPF 20 décembre 2019/272 consid. 2.d)aa) ; CACI 7 juillet 2017/298 consid. 4.1 et les références citées). b) aa) En l'espèce, au vu de l'extrait du Registre foncier produit en première instance, la recourante était la propriétaire de l'arcade louée aux intimés jusqu'à sa vente à B. _____ le 18 décembre 2018, de sorte qu'elle était effectivement titulaire des droits et obligations envers les intimés découlant du contrat de bail jusqu'à cette date. Bien plus, il y a lieu de constater que de toute manière, par la « cession de créance par suite de changement de propriétaire » du 29 juillet 2020, l'acquéresse B. _____ a valablement cédé à la recourante tous ses droits et obligations envers les intimés en lien avec la location de l'arcade. En effet, au vu des indications figurant au Registre du commerce, accessibles par Internet, qui sont notoires, X. _____ est devenue B. _____ le 6 décembre 2017. Ainsi, compte tenu de la procuration du 29 juin 2017, Y. _____ SA était légitimée à représenter X. _____, soit à représenter B. _____ le 29 juillet 2020, et ainsi à engager cette dernière en cédant en son nom à la recourante les droits et obligations dont elle disposait à l'encontre des intimés. Partant, les griefs de la recourante sont fondés, en ce sens qu'elle est en effet légitimée à réclamer aux intimés les loyers litigieux pour toute la période concernée, soit du 16 juin au 31 décembre 2018. S'agissant de l'allégation des intimés au sujet d'une clause passée entre la recourante et B. _____ dérogeant à l'art. 261 CO, non seulement l'existence d'une telle clause n'est pas rendue vraisemblable, étant relevé que la cession de créance était en tout cas nécessaire à la recourante pour revendiquer la part de loyer dû pour la période du 18 au 31 décembre 2018, mais surtout cette allégation devient sans objet dès lors précisément que la cession de créance du 29 juillet 2020 est valable. bb) Les intimés ne sauraient être suivis lorsqu'ils prétendent que le chiffre 10 du contrat de bail contiendrait une condition suspensive. Il est constant que, selon ce chiffre, les intimés s'étaient engagés à ouvrir une garantie de loyer d'un montant de 20'000 fr. à la signature du bail et que ceux-ci n'ont pas exécuté cette obligation dans ce délai. A ce sujet, le chiffre 10 prévoit que si l'acte original de la garantie de loyer n'est pas remis à la bailleuse à la signature du bail, cette dernière est alors en droit de refuser la remise de l'objet. Au vu des éléments intrinsèques au titre invoqué à la mainlevée, soit le contrat de bail, force est de constater qu'une telle clause ne constitue en rien une condition suspensive du contrat, mais concerne l'ordre des prestations en prévoyant qu'une garantie de loyer devait être fournie au bailleur avant la délivrance des locaux (cf. art. 256 CO). Il n'est en effet pas indiqué que la non remise de la garantie de loyer suspendrait le contrat dans tous ses effets, ni que l'obligation de payer les loyers serait suspendue, mais uniquement que la remise de l'objet loué peut être refusée, sans autre effet. La recourante demeurerait ainsi libre d'actionner les locataires en exécution du contrat. Il ressort effectivement du dossier que la recourante a refusé de remettre les clés de l'arcade aux intimés, pour le motif que la garantie de loyer n'avait pas été constituée. Il n'en demeure pas moins que ce sont les intimés qui étaient en demeure. Il est d'ailleurs relevé que lors de l'état des lieux effectué le 13 juin 2018, soit le même jour que la signature du contrat de bail, il a été expressément indiqué dans le procès-verbal que la garantie bancaire n'ayant pas été fournie, les clés n'étaient pas remises aux locataires.

Ainsi, les intimés ne sauraient se départir du contrat simplement en ne respectant pas leurs obligations. La recourante n'a certes pas délivré l'objet du bail aux intimés, mais était disposée à le faire pour autant que ceux-ci fournissent au préalable, dans le délai fixé, les sûretés requises. C'est donc en conformité avec le contrat que la recourante a refusé d'exécuter l'obligation de livrer la chose louée. Enfin, s'agissant de la lésion au sens de l'art. 21 CO invoquée par les intimés, force est de constater que ceux-ci échouent à la rendre vraisemblable, leur courrier du 27 juillet 2018 ne permettant pas de pallier cette carence. Il ne suffit en effet pas de prétendre que le montant de la garantie de loyer convenue est disproportionné pour rendre vraisemblables les conditions de la lésion. A défaut de pièces accréditant leur thèse, le grief doit être rejeté. Au surplus, aucun maximum n'étant prévu s'agissant du montant des sûretés du locataire en matière de locaux commerciaux (cf. consid. II.a)cc) supra), le fait pour la recourante de réclamer environ 1,5 ans de loyer à titre de garantie n'était pas illégal. cc) Partant, la recourante dispose effectivement d'un titre à la mainlevée provisoire au sens de l'art. 82 al. 1 LP et les intimés échouent à rendre vraisemblable un quelconque moyen libératoire. C'est donc à tort que la requête de mainlevée provisoire a été rejetée. III. En conclusion, le recours doit être admis et le prononcé réformé en ce sens que la mainlevée des oppositions formées par F. _____ et Q. _____ aux commandements de payer notifiés dans les poursuites n° 9257860 et 9257882 de l'Office des poursuites du district de Lausanne est prononcée pour les montants de 586 fr. 50 et 7'038 francs. A cet égard, l'intérêt moratoire contractuel est effectivement de 8 % l'an. En revanche, son point de départ ne peut être fixé globalement au 1^{er} août 2018, comme le requiert la recourante. Le loyer étant dû d'avance le premier de chaque mois, l'intérêt a commencé à courir le 16 juin 2018 pour le loyer du mois de juin 2018 d'un montant de 586 fr. 50 – soit à la date où la location a débuté – et, pour le reste des loyers dus du 1^{er} juillet au 31 décembre 2018 d'un montant de 7'038 fr., le 15 septembre 2018, échéance moyenne. Vu l'admission du recours, les frais judiciaires de première instance, qui ont été arrêtés à 180 fr., doivent être mis à la charge des poursuivis – solidairement entre eux –, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). Ceux-ci, solidairement entre eux, devront en outre verser à la poursuivante des dépens de première instance, fixés à 1'000 fr. (art. 6 TDC [tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile ; BLV 270.11.6]). Pour le même motif, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 270 fr. (art. 61 al. 1 OELP [ordonnance sur les émoluments perçus en application de la LP ; RS 281.35]), doivent être mis à la charge des intimés – solidairement entre eux –, qui rembourseront à la recourante son avance de frais à concurrence de ce montant. Cette dernière, assistée d'un avocat, a en outre droit à des dépens de deuxième instance qu'il convient de fixer à 700 fr. (art. 8 TDC), à la charge des intimés, solidairement entre eux.

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