

VD_FINDINFO ML / 2021 / 36 vom 30. Dezember 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-12-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_ML___2021___36

FR: VD_FINDINFO ML / 2021 / 36 du 30 décembre 2020

IT: VD_FINDINFO ML / 2021 / 36 del 30 dicembre 2020

Regeste

BAIL À LOYER, INDEMNITÉ{EN GÉNÉRAL}, DOMMAGE, AVIS DES DÉFAUTS, FARDEAU DE LA PREUVE, MAINLEVÉE PROVISOIRE, TITRE DE MAINLEVÉE | 82 al. 2 LP, 82 LP

Erwägungen

E. 2

CPC). Il est ainsi recevable. Il en va de même de la réponse de l'intimé, déposée dans le délai de l'art. 322 al. 2 CPC. II. a) aa) Selon l'art. 82 LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite; RS 281.1), le créancier dont la poursuite – frappée d'opposition – se fonde sur une reconnaissance de dette constatée par acte authentique ou sous seing privé peut requérir la mainlevée provisoire (al. 1), que le juge prononce si le débiteur ne rend immédiatement vraisemblable sa libération (al. 2). 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 ; ATF 136 III 624 consid. 4.2.2 ; ATF 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 consid. 7.2.1.2 et les réf. cit.). Sous cet angle, la question de la fourniture de la prestation du poursuivant ne ressortit pas à un moyen libératoire au sens de l'art. 82 al. 2 LP que le débiteur devrait rendre vraisemblable. Elle relève de la contestation d'une exigence mise à l'admission d'un contrat bilatéral parfait comme titre de mainlevée provisoire au sens de l'art. 82 al. 1 LP. Il incombe au créancier poursuivant de justifier qu'il dispose d'un tel titre (ATF 145 III 20 consid. 4.3.2 in fine ; TF 5A_450/2019 consid. 3.2 précité). 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 (Veuillet, in Abbet/ Veuillet, La mainlevée de l'opposition, 2017, 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 BISchK 2010, pp. 105 ss, p. 106 ; Krauskopf, La mainlevée provisoire : quelques jurisprudences récentes, in JdT 2008 II 23 ss, p. 35 ; BISchK 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). bb) 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

références citées). Il peut se prévaloir de tous les moyens de droit civil - exceptions ou objections - qui infirment la reconnaissance de dette (ATF 142 III 720 consid. 4.1 ; ATF 131 III 268 consid. 3.2). 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 ; ATF 142 III 720 consid. 4.1 et les arrêts cités). 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 ; ATF 132 III 140 consid. 4.1.2). En matière de bail, la cour de céans a longtemps considéré que le poursuivi pouvait se libérer en rendant vraisemblable que la chose louée était affectée de défauts tels qu'il était fondé à résilier le contrat ou à faire réduire le loyer, ou encore à réclamer des dommages et intérêts, sans avoir à établir ou rendre vraisemblable la quotité de la réduction ou du dédommagement (CPF 8 octobre 2017/226 ; CPF 25 mai 2017/120 ; CPF 26 novembre 2015/326 ; CPF 13 mai 2013/195 ; CPF, 23 juin 2011/227 et les références citées). Cette jurisprudence est fondée notamment sur l'avis de Staehelin (op. cit ., nn. 117-118 ad art. 82 LP), qui considère que les défauts doivent simplement être allégués avec précision (ibid., nn. 102 et 105 ad art. 82 LP), et sur l'avis de Krauskopf, selon qui la mainlevée doit être refusée pour la totalité de la créance si le montant de la réduction ne peut pas être chiffré au moyen d'une preuve disponible (op. cit. , p. 36). Dans un arrêt récent, toutefois, le Tribunal fédéral a considéré que le locataire pouvait faire valoir que la chose louée était affectée de défauts justifiant la réduction du loyer ou des dommages-intérêts et opposer cette prétention en compensation pour faire échec à la mainlevée, à condition d'établir au degré de la vraisemblance le principe, l'exigibilité et le montant de la créance compensante (TF 5A_833/2017 du 8 mars 2018 consid. 2.2 et 2.3 et les références citées, not. Vuillet, op. cit. , nn. 146 et 164 ad art. 82 LP ; cf. en matière de compensation : TF 5A_467/2015 du 25 août 2016 consid. 3.2, SJ 2016 I 481). Cette conception est désormais suivie par la cour de céans (CPF 18 mars 2019/26). En invoquant l'existence de défauts affectant la chose louée, le locataire poursuivi ne fait rien d'autre qu'opposer en compensation à la prétention du bailleur en paiement du loyer sa propre prétention, soit en dommages-intérêts, soit en réduction du loyer, voire en suppression du loyer en cas de congé extraordinaire pour défaut grave. Conformément à la jurisprudence précitée, il doit alors rendre vraisemblable non seulement l'existence des défauts allégués et de sa prétendue créance, mais également le montant de celle-ci. S'il invoque des défauts graves, il doit rendre cette gravité vraisemblable. En outre, il doit rendre vraisemblable qu'il a signalé ces défauts au bailleur (art. 257g CO [Code des obligations ; RS 220]). b) aa) En l'espèce, il n'est pas contesté que les parties ont signé un contrat de bail le 22 juillet 2013 et que le loyer convenu, dont le poursuivi était codébiteur solidaire, était de 3'650 fr. par mois. Il est par ailleurs établi que par formulaire de notification de résiliation de bail adressé à Z._____ et [...] le 20 mai 2014, le poursuivant a résilié le contrat avec effet au 30 juin 2014 pour non-paiement du loyer. En revanche, le poursuivi n'a pas établi son allégation selon laquelle le bail aurait été résilié d'un commun accord pour fin février 2014. Enfin, il ressort des déclarations faites par les locataires eux-mêmes dans la demande qu'ils ont déposée en 2016 devant le Tribunal des baux que les locaux ont été mis à leur disposition. Il s'ensuit que le contrat de bail produit vaut titre de mainlevée provisoire pour les loyers antérieurs à la résiliation du bail au 30 juin 2014, soit pour les mois de mai et juin 2014. bb) Citant l'ATF 127 III 548, le recourant soutient que le contrat vaudrait titre à la mainlevée également pour les six mois suivant la résiliation du bail, dès lors que le locataire qui a donné lieu à la rupture

prématurée du bail a l'obligation d'indemniser le bailleur pour le dommage causé, correspondant aux loyers non perçus jusqu'au terme pour lequel la chose pouvait objectivement être relouée, l'échéance contractuelle ordinaire du bail constituant la limite maximale. Le recourant ne saurait être suivi sur ce point. En effet, si le droit du bailleur à une indemnisation en cas de rupture prématurée du bail par la faute du locataire est reconnu, c'est ensuite d'une procédure judiciaire au cours de laquelle le bailleur doit établir que, malgré de réels efforts, il n'a pas été à même de relouer le logement aussitôt après la résiliation du bail ; en d'autres termes, il supporte le fardeau de la preuve de la durée pendant laquelle l'objet remis à bail ne pouvait pas être reloué (ATF 127 III 548 précité, consid. 5). L'arrêt invoqué, qui ne concerne pas une procédure de mainlevée, ne dit nullement que le contrat de bail, après sa résiliation, vaudrait titre de mainlevée pour l'indemnisation du bailleur. Enfin, en l'espèce, le recourant n'apporte pas le moindre élément de nature à établir que les locaux n'ont pas été reloués de juillet à décembre 2014 ; il ne fait que l'affirmer. Dans ces circonstances, le contrat de bail ne saurait valoir titre de mainlevée pour les loyers postérieurs au 30 juin 2014. c) Le recourant a en revanche raison lorsqu'il affirme que, contrairement à ce qu'a retenu le premier juge, il appartenait au poursuivi de rendre vraisemblable l'existence des défauts qu'il allègue. En effet, conformément à la jurisprudence précitée (cf. consid. 2 a bb supra), en invoquant l'existence de défauts affectant la chose louée – ce qui constitue un moyen libératoire au sens de l'art. 82 al. 2 LP – le poursuivi doit rendre vraisemblable l'existence, mais aussi le montant et la gravité des défauts allégués (le poursuivi estime qu'aucun loyer n'est dû, ce qui suppose de graves défauts), ainsi que le fait qu'il a signalé ces défauts au bailleur. Or, force est de constater, en l'espèce, que le poursuivi n'a produit aucune pièce rendant plausibles ses allégations quant aux défauts des locaux loués. Certes, la demande adressée par les locataires au Tribunal des baux en 2016, produite par le poursuivant, fait état des défauts invoqués par les demandeurs. Toutefois, cette demande, restée sans suite, faute de paiement de l'avance de frais par les demandeurs, selon les allégations du recourant, n'est pas suffisante pour rendre vraisemblables les moyens libératoires invoqués par le poursuivi dans le cadre de la présente procédure. d) Il découle de ce qui précède que le premier juge aurait dû prononcer la mainlevée provisoire de l'opposition pour les loyers des mois de mai et juin 2014. S'agissant de prestations périodiques stipulées payables par mois d'avance, aucune mise en demeure n'était nécessaire pour rendre les loyers exigibles. On peut retenir le 1^{er} août 2014 réclamé dans le commandement de payer comme point de départ de l'intérêt moratoire. IV. En conclusion, le recours doit être partiellement admis en ce sens que l'opposition au commandement de payer est provisoirement levée à concurrence de 7'300 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} août 2014 et maintenue pour le surplus. Le recourant obtenant gain de cause sur un quart de ses conclusions (mainlevée demandée pour 29'200 fr. et prononcée pour 7'300 fr.), les frais et dépens des deux instances doivent être répartis selon cette proportion. Ainsi, les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 360 fr., sont mis à la charge du poursuivant, par 270 fr. (3/4), et à la charge du poursuivi, par 90 francs (1/4). Le poursuivi devra rembourser ce montant au poursuivant qui en avait fait l'avance. Assisté d'un avocat, le poursuivant a en outre droit à des dépens – réduits – de première instance, fixés à 500 fr. (1/4 de 2'000 fr.) en application de l'art. 6 TDC [Tarif des dépens en matière civile ; BLV 270.11.6]. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 540 fr., sont mis à la charge du recourant, par 405 fr. (3/4), et à la charge de l'intimé, par 135 fr. (1/4). L'intimé devra rembourser ce montant au recourant qui en avait fait l'avance et lui verser en outre des dépens réduits de deuxième instance, fixés également

à 500 fr. (art. 8 TDC).

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