

## VD\_FINDINFO ML / 2021 / 55 vom 12. April 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-04-12, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_ML\\_\\_\\_2021\\_\\_\\_55](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_ML___2021___55)

FR: VD\_FINDINFO ML / 2021 / 55 du 12 avril 2021

IT: VD\_FINDINFO ML / 2021 / 55 del 12 aprile 2021

### Regeste

MAINLEVÉE PROVISOIRE, TITRE DE MAINLEVÉE, BAIL À LOYER, RESTITUTION ANTICIPÉE, POUVOIR D'EXAMEN, QUESTION DE FAIT | 264 CO, 82 al. 1 LP, 82 al. 2 LP, 82 LP, 320 CPC (CH)

### Erwägungen

#### E. 20

consid. 4.1.2 ; ATF 142 III 720 consid. 4.1 et les arrêts cités). 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 qui satisfasse aux exigences de l'art. 264 al. 1 CO (ATF 134 III 267 consid. 3 in fine, JdT 2008 II 77). Le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état (art. 256 al. 1 CO). De son côté, le locataire doit signaler au bailleur les défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier lui-même (art. 257g CO). En vertu de l'art. 259a CO, lorsqu'apparaissent des défauts qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur la remise en état de la chose, une réduction proportionnelle du loyer, des dommages-intérêts et la prise en charge du procès contre un tiers. Selon la jurisprudence, le locataire peut faire valoir que la chose louée est 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 toutefois d'établir au degré de la vraisemblance le principe, l'exigibilité et le montant de la créance compensante (TF 5A\_66/2020 du 22 avril 2020, consid. 3.3.1 ; TF 5A\_833/2017 du 8 mars 2018 consid. 2.3 et les références, et CPF 27 juin 2019/135, fondé sur cet arrêt du Tribunal fédéral). b) En l'espèce, les parties ont signé un contrat de bail à loyer pour habitation le 4 juillet 2011. Ce contrat était prévu pour durer du 15 juillet 2011 au 30 avril 2012 puis se renouveler tacitement sauf résiliation donnée trois mois à l'avance pour le 30 avril ou le 31 octobre de chaque année. Il n'est pas contesté que l'appartement a bien été mis à disposition de l'intimée. Le canton de Berne, dans lequel est situé l'appartement litigieux, n'a pas fait usage de la faculté prévue à l'art. 270 al. 2 CO (Lachat/Stasny, in Lachat et alii (éd.), Le bail à loyer, édition 2019, Chapitre 19, n°3.1.4, p. 489), Le loyer mensuel brut, initialement

arrêté à 1095 fr., a par ailleurs été ramené à 997 fr. dès le 1er novembre 2018. Par courrier du 25 juin 2019, l'intimée a résilié ce contrat pour le 31 juillet 2019, soit hors échéance. Elle restait donc en principe tenue de s'acquitter du loyer du pour son appartement jusqu'à la prochaine échéance contractuelle, soit jusqu'au 31 octobre 2019. Le contrat de bail ainsi que la notification de baisse de loyer produits constituent donc bien un titre la mainlevée provisoire pour la somme de 997 fr. correspondant au loyer du mois d'août 2019, objet de la poursuite litigieuse. En première instance, la recourante a elle-même produit le dossier de trois locataires ayant manifesté leur intérêt pour reprendre le bail de l'intimée avant l'échéance du 31 octobre 2019. Comme l'a bien vu le premier juge, ces documents démontrent notamment que, le 18 juillet 2019, la recourante a informé la candidate D.\_\_\_\_\_ que le bail en cause lui était attribué dès le 1er août 2019. La juge de paix n'a en revanche pas constaté que l'intéressée n'a dans un premier temps pas réagi à cette communication de la recourante et qu'elle l'a finalement informée s'être « engagée auprès d'une autre gérance ». Ces faits ressortent pourtant clairement des documents produits (courriel du 24 juillet) et sont par ailleurs déterminants pour l'issue de la cause. L'état de fait sera donc complété sur ce point. Cela conduit à retenir que la candidate D.\_\_\_\_\_ s'est en définitive désistée avant de signer le bail qui lui était proposé et qu'elle ne peut par conséquent pas être assimilée à une candidate satisfaisant aux conditions posées à l'art. 264 al. 1 CO (cf. Lachat, Le bail à loyer, op. cit., chapitre 27, n° 5.4.4, p. 814). Le solde des documents produits par la recourante révèle que candidat H.\_\_\_\_\_ émargeait aux services sociaux et faisait l'objet de poursuites/saisie de revenus pour plus de 2'000 francs. Il ne souhaitait par ailleurs prendre possession de l'appartement que le 29 août 2019. La candidate G.\_\_\_\_\_ semble pour sa part ne pas avoir souhaité compléter son dossier comme le lui demandait la recourante. Elle s'est d'ailleurs elle aussi désistée après avoir trouvé un autre logement. Les pièces produites par la recourante ne permettent donc pas de tenir pour vraisemblable l'existence d'un candidat solvable et disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions que l'intimée dès le 1er août 2019. Cette dernière ne soutient d'ailleurs pas que ces candidatures auraient été écartées à tort par la recourante. Dans ses déterminations écrites de première instance, l'intimée a en revanche fait valoir qu'elle avait proposé N.\_\_\_\_\_ comme locataire de remplacement. Elle n'a toutefois produit qu'une retranscription - apparemment effectuée par ses soins - d'échanges de SMS qui ne suffisent pas à établir ni même rendre vraisemblable le fait que cette personne aurait soumis sa candidature à la recourante et encore moins présenté des garanties de solvabilité suffisantes. L'intimée a également évoqué le fait que la date d'emménagement du nouveau locataire aurait « probablement » été retardée en raison de l'exécution de travaux d'entretien dans l'appartement. Cela ne saurait toutefois être tenu pour vraisemblable sur la base des seules suppositions de l'intimée. Enfin, l'intimée a encore soutenu que l'appartement en cause était affecté de défauts liés à des nuisances générées par l'exécution de travaux d'une part et à un défaut d'isolation d'autre part. Les photos produites en lien avec cette argumentation datent cependant de 2009 alors que le bail est entré en vigueur le 15 juillet 2011. L'intimée n'a pour le reste produit aucun document susceptible de rendre vraisemblable l'existence de défauts la chose louée. Il découle de ce qui précède que la recourante dispose bien d'un titre la mainlevée pour la somme de 997 fr. correspondant au loyer dû pour le mois d'août 2019 et que l'intimé n'a quant à elle pas rendu vraisemblable l'existence d'un moyen libératoire. La recourante - qui admet avoir perçu un montant de 30 fr. 05 - conclut à ce que la mainlevée provisoire soit prononcée à concurrence de 966 fr. 95 plus intérêts à 5 % l'an dès le 1er août 2019. Dans la mesure où le contrat de bail stipule que le loyer était payable le

premier chaque mois, l'intérêt moratoire de 5 % est effectivement dû à compter du 1er août 2019 (art. 102 al. 2 et 104 CO). En première instance, l'intimée s'est référée au contrat d'administration liant la recourante et la gérante de l'immeuble prévoyant un for à Bienne. Toutefois, elle n'était pas partie à ce contrat de sorte qu'elle ne peut se prévaloir de la prorogation de for qu'il prévoit. Quant à celle au lieu de situation de l'immeuble prévu à l'art. 8 du contrat du 4 juillet 2011, elle est inopérante en ce qui concerne la poursuite en cause. En effet, l'art. 84 LP prévoit que le juge du for de la poursuite statue sur les requêtes de mainlevée. Selon l'art. 46 al. 1 LP ce for est le domicile du débiteur et la jurisprudence a précisé qu'à l'exception du cas prévu par l'art. 50 al. 2 LP – qui n'entre ici pas en ligne de compte –, il n'y a pas de prorogation de for en matière de poursuite (ATF 49 III 3 consid. 1 ; JdT 1923 II 150 ; TF 5A\_511/2012 du 8 octobre 2012 consid. 4.1 et références). III. En conclusion, le recours doit être admis et le prononcé réformé en ce sens que la mainlevée provisoire est prononcée à concurrence de 966 fr. 95 plus intérêts à 5 % l'an dès le 1er août 2019. La recourante obtenant entièrement gain de cause, les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 120 fr., doivent donc être mis à la charge de la poursuivie (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de première instance, les parties ayant agi sans l'assistance d'un mandataire professionnel. Pour les mêmes raisons, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 180 fr. (art. 61 OELP [Ordonnance du 23 septembre 1996 sur les émoluments perçus en application de LP ; RS 281.35]), doivent être intégralement mis à la charge de l'intimée, qui en remboursera l'avance, par 180 fr., à la recourante et lui versera des dépens de deuxième instance, fixés à 500 fr. (art. 106 al. 1 CPC ; art. 3 al. 2 et 8 TDC [tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile ; BLV 270. 11. 6]).

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