

VD_FINDINFO ML / 2025 / 127 vom 21. November 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-11-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_ML___2025___127

FR: VD_FINDINFO ML / 2025 / 127 du 21 novembre 2025

IT: VD_FINDINFO ML / 2025 / 127 del 21 novembre 2025

Regeste

MAINLEVÉE PROVISOIRE, TITRE DE MAINLEVÉE, BAIL À LOYER, RESTITUTION ANTICIPÉE, FORMULE OFFICIELLE | 253 CO, 264 CO, 270 al. 2 CO, 82 al. 1 LP, 82 al. 2 LP, 82 LP

Erwägungen

E. 1

et 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]). Il est ainsi recevable. II. Le recourant invoque que le contrat de bail n'a pas été résilié par les locataires avant le 31 avril 2024 pour l'échéance du 31 juillet 2024. Il en déduit qu'il a été prolongé d'un an, jusqu'au 31 juillet 2025. Il prétend que les locataires ont quitté l'appartement au cours de la première semaine du mois de juin 2024 sans l'en informer, qu'ils l'ont vidé de ses meubles et n'ont pas proposé de nouveau locataire. Il en déduit que, en application de l'art. 264 CO, ils restent tenus de payer le loyer. Le recourant invoque que l'argument de la poursuite, retenu par le premier juge, selon lequel elle n'avait plus pu avoir accès aux locaux loués, était « un mensonge absurde ». Il allègue qu'il était lui-même dans le sud de la France jusqu'au 9 juin 2024, et fait remarquer qu'on voit mal comment les locataires auraient pu vider un appartement sans y avoir accès et que, comme ils avaient la clé de l'appartement, ils devaient aussi avoir la clé du vestibule qui y menait. a)aa) En vertu de l'art. 82 al. 1 LP (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1), le poursuivant 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 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 145 III 20 consid. 4.1.1; ATF 139 III 297 consid. 2.3.1; 136 III 624 consid. 4.2.2; 136 III 627 consid. 2 et la jurisprudence citée). 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 (ATF 145 III 20 consid. 4.1.1 ; TF 5A_465/2014 du 20 août 2014, consid. 7.2.1.2 et les références citées). Le contrat de bail signé constitue une reconnaissance de dette et justifie la mainlevée provisoire de l'opposition pour le montant du loyer échue, pour autant que le bailleur ait mis l'objet du contrat à disposition du locataire (ATF 134 III 267 consid. 3 ; TF 4A_645/2023 du 25 janvier 2024 consid. 3.1 et les références ; CPF 18 septembre 2025/138 ; CPF 30 septembre 2019/216 consid. II ; CPF 31 octobre 2017/255 ; CPF 26 novembre 2015/326 ; Veillet/Abbet, in Abbet/Veillet [éd.], La mainlevée de l'opposition, 2 e éd. 2022, n. 160 ad art. 82 LP ; Staehelin, in Staehelin et alii [éd.], Basler Kommentar, Bundesgesetz über

Schuldbetreibung und Konkurs, 3 e éd. 2021, n. 16 ad art. 82). 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 ; TF 4A_645/2023 du 25 janvier 2024 consid. 3.1 et les références citées; Veuillet/Abbet, op. cit., n. 160 ad art. 82 LP). Si le bail est signé par plusieurs colocataires, ceux-ci répondent solidairement de la totalité du montant du loyer (Veuillet/Abbet, op. cit., n. 161 ad art. 82 LP). bb) En vertu de l'art. 270 al. 2 CO, 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 d'habitation. 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, BLV 221.315), qui précise à son article premier que, tant que dure la pénurie, le bailleur d'habitation sis dans le canton de Vaud doit faire usage, à l'occasion de la conclusion d'un nouveau bail, de la formule officielle prévue par l'art. 270 al. 2 CO. La formule officielle doit être notifiée lors de la conclusion du contrat (art. 3 LFOCL) ; il y a pénurie au sens de la loi lorsque le taux global de logements vacants, à l'échelle du district, est durablement inférieur à 1,50% ; ce taux est déterminé en prenant la moyenne, sur les trois dernières années, du taux de logements vacants établi annuellement par le département en charge de la statistique (art. 4 LFOCL ; art. 2 loi sur la préservation et la promotion du parc locatif, du 10 mai 2016 ; LPPPL ; BLV 840.15). En 2025, seuls les districts d'Aigle - qui comprend la commune de [...] - et de la Broye-Vully, avec respectivement 1,67 % et 1,55 % de logements vacants, ne sont pas dans une situation de pénurie (arrêté du 18 décembre 2024 fixant pour l'année 2025 la liste des districts touchés par la pénurie au sens de l'art. 2 LPPPL ; BLV 840.15.181224.1). Il en allait de même en 2024 pour le district d'Aigle (taux de 1,82 % de moyenne) et 2023 (taux de 2,22 % de moyenne). Selon la jurisprudence, lorsque le bailleur ne fait pas usage, lors de la conclusion du bail, de la formule officielle prescrite par l'art. 270 CO, sa non-utilisation entraîne la nullité partielle du contrat de bail, sous l'angle de la fixation du montant du loyer, ce qui doit être constaté d'office et en tout temps, sauf abus de droit (ATF 140 III 583 consid. 3.2.1 et 3.2.2 et références ; ATF 124 III 62 consid. 2a, rés. in JdT 1998 I 612; ATF 120 II 341 consid. 5d, rés. in JdT 1995 I 382 ; TF 4A_83/2022 du 22 août 2022 consid. 4.2). Il appartient alors au juge du fond de déterminer le loyer initial en se fondant sur toutes les circonstances du cas, notamment sur le rendement admissible (art. 269 CO), les loyers pratiqués dans le quartier (art. 269a CO), et le loyer payé par le précédent locataire (mêmes arrêts ; Bohnet, Actions civiles, vol. II, 3 e éd. 2025, § 18 n. 9a p. 286). En revanche, il n'entre pas dans les compétences du juge de la mainlevée de procéder à une telle appréciation. Ainsi, selon une jurisprudence maintenant bien établie, approuvée par la doctrine, la cour de céans considère que le contrat de bail ne vaut pas à lui seul titre de mainlevée, lorsque l'usage de la formule officielle est nécessaire (CPF 20 juin 2019/130 ; CPF 8 mai 2017/95 ; CPF, 2 avril 2014/125 ; CPF 27 septembre 2011/404 ; CPF 5 février 2009/32; CPF 18 septembre 2008/440 ; Veuillet, op. cit., n. 162 ad art. 82 LP). Il appartient en effet au juge d'examiner d'office la violation des règles impératives prescrites à peine de nullité (Bovey/Constantin, in : Foëx/Jeandin/ Braconi/Chapuis (éd.), Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2 e éd. 2025, n. 43 ad art. 82 LP). cc) 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 – qui infirment la reconnaissance de dette (ATF 145 III 20 consid. 4.1.2 ; 142 III 720 consid. 4.1). 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 145 III 160 consid. 5.1 ; 145 III 20 consid. 4.1.2 ; 142 III 720 consid. 4.1). dd) Selon l'art 264 CO, lorsque le locataire restitue la chose sans observer les délai et 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 CO). Le bailleur doit toutefois admettre l'imputation sur le loyer notamment des profits qu'il a retirés d'un autre usage de la chose ou auxquels il a intentionnellement renoncé (al. 3 let. b). Il en va ainsi notamment lorsqu'il parvient à relouer les locaux, notamment à un meilleur prix (Lachat/Bohnet, in Thévenoz /Werro (éd.), Commentaire romand CO I, 3e éd., 2021 n. 12 ad art. 264 CO). Dans le canton de Vaud, l'art. 35 RULV (Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud, qui ont force obligatoire jusqu'au 30 juin 2026), qui traite de la restitution anticipée des locaux loués, a été autorisé à déroger à l'art. 264 CO (art. 2 lit. d des arrêtés CF/RULV 2008, 2014 et 2020 ; pour l'arrêté de 2020, cf. FF 2020 5585 ; Diestchy-Martenet, Les règles et usages locatifs du canton de Vaud (RULV) face au contrat cadre romand et au code des obligations, 21e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2020, pp. 137-186, spéc. 181). Selon cette disposition, qui s'applique si le contrat de bail ne fait pas référence au contrat-cadre romand comme en l'espèce, lorsque le locataire restitue la chose sans observer le délai ou terme de congé, il doit aviser le bailleur par écrit en indiquant la date de restitution de la chose et il doit présenter au moins un locataire solvable et qui soit disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions à la date de restitution de la chose indiquée par le locataire ; si le bailleur a des objections fondées contre le candidat, il doit sans délai indiquer au locataire les motifs de son refus. Dans un tel cas, le locataire doit respecter au minimum un préavis d'un mois pour le quinze ou la fin du mois. En aucun cas le bailleur ne peut être tenu d'accepter de conclure avec la personne proposée par le locataire, étant précisé que ce dernier est alors libéré. En cas de restitution anticipée de la chose louée en application de l'art. 264 CO, la jurisprudence a posé que si le locataire sortant ne rendait pas vraisemblable qu'il avait présenté au bailleur un candidat objectivement acceptable, le contrat de bail restait un titre de mainlevée provisoire (ATF 134 III 267 consid. 3). b) En l'espèce, le recourant a produit un contrat de bail signé le 28 mai 2023 notamment par l'intimée, ayant pour objet la location, par celle-ci et par D._____, d'un appartement de 3,5 pièces sis à [...], pour un loyer mensuel de 1850 fr., charges comprises. A la date de la conclusion de ce contrat, une pénurie au sens de l'art. 270 CO n'existait pas dans le district d'Aigle (cf. supra consid. IIa)bb), si bien qu'aucune formule officielle n'était obligatoire à la conclusion de ce contrat. Le bail débutait le 1^{er} août 2023 pour se terminer le 31 juillet 2024, avec reconduction tacite d'année en année, sauf résiliation trois mois à l'avance. L'intimée n'a pas invoqué, ni a fortiori rendu vraisemblable, avoir résilié ledit contrat de bail pour l'échéance contractuelle du 31 juillet 2024 en respectant le préavis contractuel de trois mois. Il ressort au contraire des pièces au dossier que l'intimée et D._____ ont, dans un courrier qu'ils ont adressé le 13 juin 2024 au recourant, signifié à celui-ci qu'ils entendaient restituer de manière anticipée l'objet loué à la date du 15 juin 2024, d'une part, et que le recourant leur a répondu le 20 juin 2024 qu'ils demeuraient tenus de s'acquitter du loyer et de chercher un locataire de remplacement, d'autre part. Même si la date de cette restitution n'est alléguée par aucune des parties, celles-ci ne contestent pas qu'elle a eu lieu

au mois de juin 2024. Au vu de ce qui précède, le contrat de bail s'est reconduit tacitement après le 31 juillet 2024. Il constituait donc bien, à lui seul (donc sans la formule officielle prescrite par l'art. 270 CO), un titre à la mainlevée pour le loyer d'août 2024, et ce à l'égard de chacun des deux colocataires. c) Le seul moyen libératoire que l'intimée ait invoqué est le fait qu'elle n'aurait plus été en mesure d'accéder aux locaux au mois de juin 2024. A défaut de détermination écrite de la part de l'intimée, et de verbalisation des déclarations qu'elle a faites lors de l'audience, il est impossible de préciser ce moyen, en particulier au niveau des dates. Si cet empêchement d'accéder aux locaux loués avait eu lieu avant la restitution anticipée prévue pour le 15 juin 2024 - concrétisée par la libération effective et complète des locaux -, l'intimée l'aurait assurément précisé, notamment pour se plaindre du fait que des objets lui appartenant demeuraient encore dans l'appartement, auquel elle n'avait plus accès. Or, dans son courrier du 7 juillet 2024 à la justice de paix, elle admet avoir déménagé au mois de juin 2024, mais n'émet aucun grief à cet égard alors qu'elle fournit par ailleurs une liste précise de ses reproches vis-à-vis du bailleur. Bien plus, elle précise dans ce courrier qu'elle avait laissé les clés à l'intérieur « après notre départ ». Il faut en déduire que, selon toute vraisemblance, le moyen de l'intimée vise une période postérieure à la restitution anticipée des locaux loués. En tout état de cause, faute de précision, il n'est pas possible d'en déduire qu'il concerne la période antérieure. Or, lorsque le locataire restitue de manière anticipée les locaux conformément à l'art. 264 CO, il restitue toutes les clés de ceux-ci au bailleur, notamment (cf. Lachat/Bohnet, op. cit., n. 3 ad art. 264 CO et les références jurisprudentielles et de doctrine citées à la note de bas de page no 8). Dans ces conditions, il n'a plus le droit d'accéder aux locaux restitués. Il doit donc s'acquitter du loyer aux conditions posées par l'art. 264 CO, et ce même s'il n'a plus la jouissance desdits locaux. Le moyen libératoire retenu par le premier juge s'avère donc en définitive mal fondé. d) Il ne ressort pas du prononcé attaqué ni plus généralement du dossier que l'intimée ait invoqué un autre moyen libératoire, en particulier avoir cherché et présenté au recourant un locataire de remplacement objectivement acceptable, ni a fortiori rendu vraisemblable un tel moyen. Dans ces conditions, c'est à tort que le premier juge a retenu que l'intimée avait rendu vraisemblable sa libération. III. Sur le loyer d'août 2024, le recourant a réclamé dans le commandement de payer un intérêt moratoire à 7 % l'an dès le 1er août 2024. Dans la mesure où le contrat de bail ne prévoit pas la perception possible d'un intérêt moratoire supérieur au taux usuel de 5 % (art. 104 al. 1 CO), seul ce dernier taux peut s'appliquer. Comme le jour de l'exécution a été déterminé d'un commun accord dans ledit contrat, puisque celui-ci prévoit que le loyer est payable d'avance le premier de chaque mois, l'intimée est demeurée dès le 1er août 2024 (art. 102 al. 2 CO ; Veillet/Abbet, op. cit., n. 62 ad art. 82 LP). IV. En conclusion, le recours doit être partiellement admis et le prononcé réformé en ce sens que l'opposition à la poursuite en cause est provisoirement levée à concurrence de 1'850 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1er août 2024. Comme le recourant ne perd que sur le point accessoire de l'intérêt moratoire, il y a lieu de considérer qu'il obtient entièrement gain de cause au sens de l'art. 106 al. 1 CPC (cf. Tappy, in Bohnet et alii [éd.], Commentaire romande, Procédure civile, 2e éd., 2019, n. 16 ad art. 106 CPC). Les frais de première instance, par 150 fr. et ceux de deuxième instance, par 225 fr., doivent être mis à la charge de la poursuivie et intimée. Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de première et de deuxième instances, le poursuivant et recourant ayant agi sans l'assistance d'un mandataire professionnel.

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