

VD_GERICHTE KC09.025722 vom 22. April 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-04-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_KC09.025722

FR: VD_GERICHTE KC09.025722 du 22 avril 2010

IT: VD_GERICHTE KC09.025722 del 22 aprile 2010

Erwägungen

E. 29

ad art. 82 LP), que cette reconnaissance de dette peut découler du rapprochement de plusieurs pièces (Panchaud/Caprez, La mainlevée d'opposition, § 6), pour autant que les éléments nécessaires en résultent (ATF 106 III 97, JT 1982 II 133), que le contrat signé de bail à loyer constitue une reconnaissance de dette pour le montant du loyer échu, pour autant que le bailleur ait mis l'objet du contrat à disposition du locataire

- 5 - (Panchaud/Caprez, op. cit., §§ 74 et 75; Gilliéron, op. cit., nn. 49 et 50 ad art. 82 LP), que le juge prononce la mainlevée provisoire si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 al. 2 LP), que le poursuivi peut soulever et rendre vraisemblables les moyens que le juge de la mainlevée peut et doit relever d'office et, en outre, soulever et rendre vraisemblables tous moyens libératoires tels que la prescription, la compensation, le sursis, le paiement, l'absence de discernement, la simulation, les vices du consentement, etc. (Gilliéron, op. cit., n. 81 ad art. 82 LP), qu'en procédure de mainlevée, seule est recevable la preuve par les pièces que les parties remettent au juge, de simples allégations, non documentées, ne pouvant être prises en considération (CPF, 8 mai 2003/150) ; considérant qu'en l'espèce, le document signé par les parties le 18 décembre 2007 comporte les éléments caractéristiques du contrat de bail, à savoir la cession de l'usage d'une chose, pendant une certaine durée, moyennant le paiement d'un loyer, que le poursuivi fait valoir qu'il s'agit seulement d'un « projet » qui ne constitue pas un contrat de bail et qu'en signant ce document, la volonté des parties était de « voir comment la situation allait évoluer avant de se lier de manière définitive », qu'il ne produit aucune pièce qui indiquerait que certains points auraient été ou devaient encore être discutés par la suite en fonction de l'évolution de la situation,

- 6 - que le document en cause est effectivement intitulé « Projet d'un bail à loyer pour locaux commerciaux », qu'il contient toutefois tous les éléments essentiels d'un contrat de bail, que les parties l'ont signé, que lorsque le précontrat contient tous les éléments essentiels d'un contrat, il ne se distingue pas de celui-ci et donne directement naissance à l'action en exécution (TF 4C.246/2003 du 30 janvier 2004 c. 5.1 ; ATF 118 II 32 c. 3b et 3c, JT 1993 I 387), que dans la mesure où le document en cause devait être considéré comme une promesse de contracter, un précontrat, celui-ci serait directement exécutable, qu'il ressort au demeurant des pièces figurant au dossier que le recourant a payé à la poursuivante les loyers pour les mois de janvier à juillet 2008, que dans sa lettre à P. _____ SA du 4 juillet 2008, il a déclaré « mettre fin à cette location à la fin juillet 2008 », que ces éléments supposent que le recourant a bien considéré l'accord du 18 décembre 2007 comme un contrat de bail qui l'engageait à l'égard de la poursuivante, que dans ces circonstances, ce premier moyen ne saurait être retenu, que le recourant reproche également à P. _____ SA de n'avoir « pas établi son existence, son titre de propriétaire ou de locataire principal, ni

les pouvoirs de son représentant »,

- 7 - que la poursuivante apparaît comme bailleur dans le contrat produit, que son existence ressort d'un extrait du Registre du commerce de Neuchâtel, produit en première instance, que selon cet extrait, Henri Favre, administrateur, a le pouvoir d'engager la société, que c'est sa signature qui apparaît sur le bail, que la poursuivante apparaît donc avoir la qualité de bailleuse, partant de créancière, ce qui est suffisant dans le cadre de la présente procédure, que les questions relatives à son titre de propriété ou sa qualité de locataire principale relèvent du fond et échappent à la cognition du juge de mainlevée, que le recourant fait encore grief à la poursuivante de ne pas avoir démontré que les locaux étaient vacants jusqu'au mois de novembre 2008 ni qu'elle avait fait toutes les démarches pour trouver un nouveau locataire dès la restitution des clés en juillet 2008, que dans la mesure où l'intimée dispose d'un titre, il appartenait au recourant de rendre vraisemblable sa libération, que pour le surplus cet argument sort également du cadre de la procédure de mainlevée, que la procédure de mainlevée est une procédure formaliste dans laquelle le juge doit limiter son examen à la question de l'existence d'une reconnaissance de dette pouvant justifier la mainlevée de l'opposition, sans se pencher sur le fond du litige ;

- 8 - considérant que sur la base des pièces figurant au dossier, c'est à juste titre que le premier juge a prononcé la mainlevée à hauteur de 20'500 fr. (correspondant aux loyers et frais accessoires des mois d'août à octobre 2008, soit 18'000 fr. plus 3 x 250 fr., et aux frais accessoires des mois de janvier à juillet 2008, soit 7 x 250 fr.), que le recours doit donc être rejeté en application de l'art. 465 al. 1 CPC et le prononcé entrepris confirmé ; considérant que les frais de deuxième instance doivent être mis à la charge du recourant.

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