

VD_GERICHTE KC09.043726 vom 29. November 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-11-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_KC09.043726

FR: VD_GERICHTE KC09.043726 du 29 novembre 2010

IT: VD_GERICHTE KC09.043726 del 29 novembre 2010

Erwägungen

E. 29

janvier 2008 pour ces questions, qu'elle ne peut donc valoir, comme l'a retenu le premier juge, titre de mainlevée pour la créance en poursuite, que seul le contrat de sous-location pourrait, le cas échéant, valoir titre de mainlevée pour une créance en loyer et redevance pour la gérance; considérant que le contrat de bail 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 (Panchau/Caprez, §§ 74 et 75; Gilliéron, Commentaire de la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite, nn. 49 et 50 ad art. 82 LP), que le bail dénoncé ne peut toutefois être invoqué comme titre de mainlevée pour les échéances postérieures à la dénonciation (indemnité due à titre d'occupation illicite des locaux), même si, après la résiliation, le bailleur tolère que le preneur reste dans les locaux (Krauskopf, La mainlevée provisoire : quelques jurisprudences récentes, in JT 2008 II 23, spéc. 36; CPF 29 juin 2008/396; CPF, 12 novembre 2003/468; CPF, 29 octobre 1998/577),

- 9 - qu'en l'espèce les montant réclamés ont trait à une période postérieure à la résiliation du contrat de sous-location,

- 10 - qu'en effet le congé a été donné pour le 31 décembre 2008, échéance reportée ensuite au 31 janvier 2009, que dans son ordonnance d'expulsion, le juge de paix a admis la validité de cette résiliation, que ce point a également été confirmé par la Chambre des recours dans son arrêt du 13 août 2009, que dès lors, les recourants ne disposent pas d'un titre de mainlevée pour la créance en poursuite; considérant que les recourants font valoir que les effets du congé ont été suspendus par la procédure d'annulation de la résiliation initiée par l'intimée, de sorte que les relations entre les parties auraient continué à être régies par la convention du 29 janvier 2008, qu'ils invoquent en particulier l'art. 7 LPCBL (loi du 12 mai 1982 fixant la procédure dans les contestations relatives aux baux à loyer immobiliers et aux baux à ferme non agricoles; RSV 221.311) qui prévoit que le dépôt de la requête suspend les effets de la résiliation ou de l'expiration du bail jusqu'à décision définitive et exécutoire, qu'en effet, tant que dure la procédure d'annulation du congé, les effets du congé sont suspendus, le locataire n'étant pas obligé de libérer les locaux, même si l'échéance de la résiliation est dépassée (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, n. 6.8, p. 759 et les réf. cit.), qu'en l'espèce l'intimée a contesté la résiliation devant la commission de conciliation en matière de baux à loyer, que cette contestation a été transmise au juge de l'expulsion qui a admis, dans son ordonnance du 24 mars 2009, la validité de la résiliation,

- 11 - que l'ordonnance précitée a été confirmée par la Chambre des recours dans son arrêt du 13 août 2009, qu'il en résulte que les effets du congé étaient suspendus jusqu'au moment de l'entrée en force de l'arrêt de la Chambre des recours, soit jusqu'au mois de septembre 2009, qu'il s'agit toutefois d'une prolongation de fait (ATF 104 II 311, JT 1979 I 495)

permettant en particulier au locataire de continuer à occuper les locaux durant la procédure de contestation, que cela ne signifie pas que le loyer reste dû en tant que tel et que le bail continue de constituer un titre de mainlevée, qu'en effet, selon la loi, le bail prolongé par décision du juge ou de la commission reste en vigueur pendant la prolongation, sous réserve d'éventuelles adaptations par l'autorité qui a prononcé la prolongation (art. 272c CO), qu'a contrario, le bail dont la prolongation a été demandée ne reste pas en vigueur après son échéance lorsqu'il n'est pas prolongé (Chappuis, Droit du bail 15/2003, n° 18, ad TF 4C.256/2001, pp. 29 ss, spéc. 30), qu'il en va de même lorsque la résiliation est contestée et qu'il en est demandé l'annulation, si le congé n'est pas annulé, qu'il s'agit donc bien d'une prolongation de fait, les effets du congé étant en quelque sorte provisoirement suspendus jusqu'à ce que l'autorité ait définitivement tranché, qu'ainsi, lorsque la procédure dépasse l'échéance du bail – comme c'est souvent le cas – le locataire peut continuer à occuper les locaux et doit payer une somme qui correspond généralement au loyer,

- 12 - qu'en revanche, lorsque l'autorité a définitivement tranché, soit le bail reste en vigueur, la résiliation étant annulée, soit il cesse de l'être à la date pour laquelle la résiliation a été donnée, celle-ci étant reconnue valable, que l'on se trouve ici dans cette seconde hypothèse, le congé ayant été reconnu valable, que le bail a donc pris fin le 31 janvier 2009, qu'il ne peut dès lors plus être invoqué pour des créances concernant une période ultérieure, que c'est donc à juste titre que le premier juge a refusé de lever l'opposition, les recourants ne disposant pas d'un titre de mainlevée pour la créance en poursuite; attendu, en définitive, que le recours doit être rejeté en application de l'article 465 alinéa 1er CPC et le prononcé entrepris maintenu, que les frais du présent arrêt, par 900 fr., sont à la charge des recourants.

- 13 -

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