

# VD\_GERICHTE KC14.022800 vom 7. Januar 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-01-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_KC14.022800](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_KC14.022800)

FR: VD\_GERICHTE KC14.022800 du 7 janvier 2015

IT: VD\_GERICHTE KC14.022800 del 7 gennaio 2015

## Erwägungen

### E. 5

CO UR DE S P OURSUITES ET FAILL ITES

Arrêt du 7 janvier 2015

\_\_\_\_\_ Présidence de Mme ROULEAU, présidente Juges : Mme Carlsson et M. Maillard Greffière : Mme Berger \*\*\*\*\* Art. 82 al. 1 LP et 143 CO La Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal, statuant à huis clos en sa qualité d'autorité de recours en matière sommaire de poursuites, s'occupe du recours exercé par A.K. \_\_\_\_\_, à Lausanne, contre le prononcé rendu le

### E. 8

juillet 1987 ont pris fin à la suite des résiliations notifiées par la bailleresse le 18 janvier 2013, et qu'un nouveau contrat de bail conclu par les parties serait entré en vigueur. Après que les résiliations ont été retirées par courrier de la régie G. \_\_\_\_\_ SA du 22 mars 2013, les locataires ont continué d'occuper les locaux loués et ont payé les loyers correspondants, à tout le moins jusqu'au mois de novembre 2013. Par ailleurs, aucun nouveau contrat n'a été conclu par les parties. Si, par courrier électronique du 18 janvier 2013, le recourant a effectivement adressé à la gérance une

- 9 - offre dont il précisait les conditions, il n'est pas établi que cette offre a été acceptée. Au contraire, il résulte de la réponse de la gérance du 8 avril 2013 que celle-ci a posé d'autres conditions et la conclusion d'un accord n'a nullement été établie. Au demeurant, si la conclusion d'un contrat de bail à loyer, notamment commercial, est en principe valable sans forme sous réserve des art. 269d et 270 al. 2 CO, les parties qui ont choisi de donner une forme spéciale à un contrat pour lequel la loi n'en exige pas sont réputées n'avoir entendu se lier que dès l'accomplissement de cette forme (art. 16 al. 1 CO). En l'espèce, les parties ont conclu un contrat en la forme écrite. Elles ne pouvaient par conséquent modifier leur accord ou en conclure un nouveau portant sur le même objet qu'en respectant cette forme. c) Les loyers en vigueur sont ceux qui résultent des formules officielles de hausse de loyer, soit 4'616 fr. par mois pour l'appartement et 79 fr. par mois pour le galetas et l'étendage. Le commandement de payer se réfère à la mise en demeure du 4 avril 2014, qui concerne les loyers des mois de décembre 2013 à avril 2014, ce qui représente bien 23'080 fr. pour l'appartement (5 x 4'616 fr.) et 395 fr. pour le galetas (5 x 79 fr.). Le recourant plaide en vain que l'arriéré ne serait que de 21'102 fr. 10. Le courrier de l'avocat N. \_\_\_\_\_ du 23 janvier 2014 adressé à la gérance et la réponse cette dernière du 28 janvier suivant font référence à un arriéré de loyer de 21'102 fr. 10 au 31 janvier 2014, la régie précisant que les loyers courants doivent être acquittés parallèlement. La présente poursuite porte sur les loyers du mois de décembre 2013 au mois d'avril 2014, soit sur une période différente. Il appartenait au recourant de rendre vraisemblable que les loyers réclamés en poursuite ont été payés, ce qu'il n'a pas fait. III. Le recourant conteste sa qualité de débiteur solidaire. II

soutient, d'une part, que l'avocat N.\_\_\_\_\_ s'est reconnu seul débiteur de l'arriéré de loyer et, d'autre part, que le dernier avenant, du 22 août 2003, ne stipule pas la solidarité entre les locataires.

- 10 - a) Conformément à l'art. 143 CO, la solidarité passive ne se présume pas; elle n'existe qu'en vertu de la loi ou de la convention des parties. Lorsque plusieurs personnes s'engagent ensemble et déclarent s'obliger de manière qu'à l'égard du créancier, chacune d'elles pourra être recherchée pour le tout, elles souscrivent un engagement solidaire (art. 143 al. 1 CO). Le seul fait qu'un engagement ait été pris en commun ne fait toutefois pas présumer de la solidarité, mais une manifestation tacite de la volonté de s'obliger solidairement suffit (ATF 49 III 205, JT 1925 II 18; TF 4C.342/2004 du 16 décembre 2004 c. 3 et les références citées). En matière de contrat de bail, il est de manière générale admis que des colocataires sont des codébiteurs solidaires, de sorte que le bailleur peut réclamer la totalité du loyer à chacun des colocataires (CPF,

## E. 12

septembre 2014/318; CPF, 2 avril 2014/124; Krauskopf, op. cit., spéc. p. 36). Si la solidarité entre colocataires n'est pas présumée, elle naît de la cosignature du bail ou d'actes concluants, sans qu'elle ait nécessairement à être prévue expressis verbis (Lachat, Commentaire romand, n. 18 ad art. 253 CO; RSJ 1998 p. 166). b) En l'espèce, la solidarité entre les locataires est expressément prévue par les contrats des 29 janvier et 8 juillet 1987. Il en va de même des avenants des 13 janvier 1994 et 20 octobre 1998. Le dernier avenant, du 22 août 2003, précise que le bail est repris dès le 16 septembre 2003 par l' "Etude d'avocats B.K.\_\_\_\_\_, A.K.\_\_\_\_\_ et N.\_\_\_\_\_". Pour le surplus, l'avenant mentionne que "les autres clauses du bail restent inchangées", par quoi il faut comprendre que la clause de solidarité est également restée en vigueur. Au demeurant, l'avenant du 22 août 2003 a été signé par les trois locataires. Les locaux loués ont été utilisés par eux à l'usage de leur étude d'avocats. L'intimée est donc fondée à réclamer l'entier du loyer au recourant.

- 11 - En outre, comme l'a relevé à juste titre le premier juge, le fait que l'avocat N.\_\_\_\_\_ se soit reconnu seul débiteur du montant de 21'102 fr. 10 ne signifie pas encore que le bailleur ait renoncé à la solidarité des autres locataires pour ce montant. La lettre de G.\_\_\_\_\_ SA à l'avocat N.\_\_\_\_\_ du 28 janvier 2014 est à cet égard insuffisante. Non seulement la gérance n'indique pas libérer les autres locataires, mais elle précise au contraire que l'arriéré est dû par l' « étude ». IV. Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté et le prononcé confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 570 fr., sont mis à la charge du recourant qui est débouté (art. 106 al. 1 et 122 al. 2 CPC). Il doit verser à l'intimée, assistée d'un agent d'affaires breveté, des dépens de deuxième instance, à hauteur de 1'200 fr. (art. 3 et 8 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010; RS 270.11.6]).

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