

# VD\_GERICHTE KC18.005283 vom 12. Dezember 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-12-12, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_KC18.005283](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_KC18.005283)

FR: VD\_GERICHTE KC18.005283 du 12 décembre 2018

IT: VD\_GERICHTE KC18.005283 del 12 dicembre 2018

## Erwägungen

### E. 1

du 20 décembre 2013 et de son transfert de bail du 26 janvier 2015 demeuraient inchangées ; - un extrait internet du registre foncier, imprimé le 2 février 2018, concernant l'immeuble sis rue [...], à Lausanne, comportant des bâtiments d'habitation "avec affectation mixte" et des bâtiments commerciaux, mentionnant les copropriétaires suivants :

- 4 - [...] ; - copie du dispositif d'une décision rendue le 28 avril 2016 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois, prononçant la mainlevée provisoire de l'opposition formée par D.\_\_\_\_\_ dans la poursuite n° 7'626'758 de l'Office des poursuites du district de l'Ouest lausannois introduite par " O.\_\_\_\_\_ ", représentée par [...], à concurrence de 10'660 fr. 60 plus intérêts à 5 % l'an dès le 1er avril 2015, de 10'531 francs 90 plus intérêts à

### E. 5

% l'an dès le 1er juin 2015, de 7'547 fr. 15 plus intérêts à 5 % l'an dès le 1er juillet 2015, sous déduction de 10'660 fr. 60 valeur au 27 avril 2015, de 10'660 fr. 60 valeur au 27 juillet 2015, de 8'150 fr. 95 valeur au 27 juillet 2015 et de 1'745 fr. 25 valeur au 27 juillet 2015 ; - copie des première et dernière pages de la motivation du prononcé susmentionné, du 28 avril 2016. Le 11 avril 2018, la poursuivie s'est déterminé sur la requête de mainlevée en concluant à son rejet. A l'appui de son écriture, elle a produit : - copie d'une demande du 21 juin 2016 que D.\_\_\_\_\_ a adressée au Tribunal des baux, tendant à l'annulation de la poursuite n° 7'626'758 de l'Office des poursuites du district de l'Ouest lausannois, et copies des pièces produites à l'appui de cette écriture, notamment un document intitulé "Transfert de bail", daté du 26 janvier 2015, prévoyant que le bail à loyer du 30 mai 2013 était cédé par D.\_\_\_\_\_ à [...] à partir du 1er février 2015, le locataire transférant restant responsable, solidairement avec le bénéficiaire, des obligations découlant du bail jusqu'à l'expiration de la durée du bail, mais au maximum pour une durée de deux ans ; - copie d'une décision rendue le 20 octobre 2016 par le Tribunal des baux, déclarant irrecevable la demande introduite le 21 juin 2006 par D.\_\_\_\_\_ ;

- 5 - - copie d'un "Décompte des frais de chauffage/accessoires" concernant l'année 2015, adressé le 21 décembre 2016 par [...], au nom de [...], à D.\_\_\_\_\_ ; - copie d'une décision rendue le 10 août 2017 par la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Lausanne, admettant la plainte déposée le 7 juillet 2017 par D.\_\_\_\_\_ et constatant la nullité de la poursuite n° 7'626'758 de l'Office des poursuites du district de l'Ouest lausannois ; - des photographies de l'enseigne " [...]" prises le 11 août 2015. 2. Par décision rendue le 7 juin 2018, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a rejeté la requête de mainlevée (I), arrêté à 480 fr. les frais judiciaires (II), les a mis à la charge de la partie poursuivante (III) et dit que celle-ci verserait à la partie poursuivie la somme de 2'000 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (IV). Les motifs du prononcé, envoyés le 7 août 2018, ont

été notifiés à la partie poursuivante le 13 août 2018. 3. Par acte du 23 août 2018, O.\_\_\_\_\_, déclarant être composée de : [...] a recouru contre cette décision, concluant, avec suite de frais et dépens, à ce que la mainlevée provisoire soit prononcée à concurrence de 71'948 fr. 85, avec intérêt à 5% l'an dès le 25 octobre 2017. En droit : I. Déposé dans les formes requises et en temps utile (art. 321 al. 1 et 2 CPC [Code de procédure civile ; RS 272]), le recours est recevable.

- 6 - II. a) En vertu de l'art. 82 LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1), le créancier 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, que le juge prononce si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération. Constitue une reconnaissance de dette au sens de cette disposition notamment l'acte signé par le poursuivi, ou son représentant, d'où résulte sa volonté de payer au poursuivant, sans réserve ni condition, une somme déterminée, ou aisément déterminable, et échue (ATF 139 III 297 consid. 2.3.1; 136 III 624 consid. 4.2.2; 136 III 627 consid. 2 et la jurisprudence citée; Veuillet, in Abbet/Veuillet, La mainlevée de l'opposition, Berne, 2017, n. 3 ad art. 82 LP ; Panchaud/Caprez, La mainlevée d'opposition, § 1; Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 29 ad art. 82 LP). Lorsque la reconnaissance de dette n'a pas été signée par le débiteur lui-même, mais par un représentant, la mainlevée ne peut être prononcée que sur le vu d'une pièce attestant des pouvoirs du représentant (ATF 132 III 140 consid. 4.1.1). 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 (TF 5A\_101/2017 du 12 septembre 2018 consid. 4.1.1; TF 5A\_465/2014 du 20 août 2014 consid. 7.2.1.2 et les références citées; CPF 26 novembre 2015/326; Veuillet, op. cit., n. 144 ad art. 82 LP; Panchaud/Caprez, op. cit., § 69; Gilliéron, op. cit., nn. 44 et 45 ad art. 82 LP). Le contrat signé de bail 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

- 7 - disposition du locataire (Stahelin, in Stahelin/ Bauer/Stahelin (éd.), Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 2e éd., 2010, n. 114 ad art. 82 SchKG [LP] ; Trümpy, La mainlevée d'opposition provisoire en droit du bail, in B1SchK 2010, pp. 105 ss, p. 106; Krauskopf, La mainlevée provisoire : quelques jurisprudences récentes, in JdT 2008 II 23 ss, p. 35; B1SchK 2006, p. 140 ; CPF 26 novembre 2015/326; CPF 25 novembre 2010/459). La procédure de mainlevée est une procédure sur pièces (Urkundenprozess), dont le but n'est pas de constater la réalité de la créance en poursuite, mais l'existence d'un titre exécutoire : le créancier ne peut motiver sa requête qu'en produisant le titre et la production de cette pièce, considérée en vertu de son contenu, de son origine et de ses caractéristiques extérieures comme un tel titre, suffit pour que la mainlevée soit prononcée si le débiteur n'oppose pas et ne rend pas immédiatement vraisemblable ses moyens libératoires (ATF 142 III 720 consid. 4.1; ATF 132 III 140 consid. 4.1.1 rés. in JT 2006 II 187 et les arrêts cités). Le débiteur peut soulever et rendre vraisemblables tous moyens libératoires pris de l'existence ou de l'exigibilité de la prétention déduite en poursuite (ATF 142 III 720 précité consid. 4.1). Le juge de la mainlevée doit examiner d'office, outre l'existence matérielle d'une reconnaissance de dette, trois identités, à savoir

celle de la prétention déduite en poursuite et de la dette reconnue, celle du poursuivant et du créancier désigné dans le titre et celle du poursuivi et du débiteur désigné dans le titre (ATF 140 III 372 consid. 3.1; ATF 139 III 444 consid. 4.4.1; Gilliéron, op. cit., nn. 73 et 74 ad art. 82 LP). b) En l'espèce, on constate que le contrat de bail produit, du 30 mai 2013, est bien signé par un représentant de la poursuivie D. \_\_\_\_\_ comme locataire; en revanche, le bailleur indiqué – " [...]" – ne correspond pas aux poursuivants figurant dans le commandement de payer et la requête de mainlevée (ch. ch. 1 a) et b) supra). Les recourants font valoir que " [...]" signifie " [...]" et qu'il s'agirait de la même

- 8 - communauté de copropriétaires que celle figurant sur les avenants N° 1 et N° 2 produits, dite " [...]". A noter également que le commandement de payer n'indique pas le nom d'une communauté de copropriétaires sous "créanciers" mais une liste de trente créanciers. Compte tenu du formalisme prévalant en mainlevée, il ne peut pas être tenu pour vraisemblable que la poursuite a été faite par une communauté de copropriétaires, ni a fortiori que les créanciers figurant sur la poursuite soient concernés par les divers contrats produits. En particulier, les recourants n'ont pas produit de pièces (par exemple une version récente d'un règlement d'utilisation et d'administration de la copropriété) permettant de savoir quel est le nom de la communauté qu'ils forment. Certes, ils produisent un extrait du registre foncier du 2 février 2018 mentionnant la liste des copropriétaires de la parcelle n° [...] du registre foncier de Lausanne. Toutefois, rien ne permet de relier cette parcelle au contrat de bail ou même aux avenants produits. En particulier, l'adresse de la parcelle (rue [...]) ne correspond pas à l'adresse figurant sur le contrat de bail (rue [...]). Certes, la poursuivie a produit, avec la demande qu'elle a adressée au Tribunal des baux, un "Règlement d'utilisation et d'administration de la communauté des copropriétaires " O. \_\_\_\_\_, Etage I, Lausanne"" qui porte sur la parcelle n° [...] du registre foncier de Lausanne et qui date de 1993. Toutefois, le nom de cette communauté diffère du nom du bailleur indiqué sur le bail. En outre, à supposer même qu'il soit rendu vraisemblable que les prétendus copropriétaires mentionnés sur le commandement de payer et la requête de mainlevée soient en relation avec le contrat de bail litigieux et ses avenants – ce qui n'est pas le cas –, il faudrait constater que l'un d'entre eux n'est pas titulaire d'une part de copropriété. D'après l'extrait du registre foncier produit, en effet, [...] n'est pas copropriétaire. En revanche, [...] et [...] le sont, en société simple, depuis le 26 février 2009 (par donation). Or, ceux-ci ne sont mentionnés ni sur le commandement de payer ni sur la requête de mainlevée. Ils ne sont donc pas parties à la présente procédure. Seul l'est [...] dont il est établi qu'il n'est pas copropriétaire. Ainsi, même dans l'hypothèse précitée, le contrat de bail lierait tous les copropriétaires, en tant que bailleurs conjoints, à

- 9 - l'intimée ; dans ce cas, tous les copropriétaires auraient dû intenter la poursuite, puis requérir la mainlevée provisoire en commun (Stahelin, op. cit., n. 69 p. 703), ce qui n'a pas été le cas. Enfin, le contrat de bail produit ainsi que ses prétendus avenants ne sont pas signés par chacun des prétendus copropriétaires d'étages, mais par le(s) représentant(s) de [...], dont aucune pièce au dossier ne permet de rendre vraisemblable qu'elle a la qualité d'administrateur. Partant, il n'y a pas d'identité entre les poursuivants et le créancier désigné dans le titre. C'est donc à juste titre que la première juge a refusé de prononcer la mainlevée. III. Vu ce qui précède, le recours, manifestement infondé, doit être rejeté. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 690 fr., sont mis à la charge de la recourante (art. 106 al. 1 CPC).

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