

VD_GERICHTE KC18.016550 vom 11. Dezember 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-12-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_KC18.016550

FR: VD_GERICHTE KC18.016550 du 11 décembre 2018

IT: VD_GERICHTE KC18.016550 del 11 dicembre 2018

Erwägungen

E. 1

Le 22 février 2018, à la réquisition de C. _____, l'Office des poursuites du district de La Riviera - Pays-d'Enhaut a notifié à A. _____, dans la poursuite n° [...], un commandement de payer les sommes de 1) 4'950 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1er décembre 2017 et de 2) 400 fr. sans intérêt, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation : « 1. Loyers impayés de votre appartement du 01.12.2017 au 28.02.2018 selon bail initial du 16.08.2012 et transaction du TBx du 10.02.2017, valant jugement définitif et exécutoire (loyers mensuel fr. 1'650.00)

E. 2

a) Par acte du 18 avril 2018, le poursuivant a, par l'intermédiaire de son conseil, requis du Juge de paix du district de La Riviera - Pays-d'Enhaut qu'il prononce la mainlevée de l'opposition à concurrence du montant de 4'950 fr., en capital et intérêts, « le poste 2 de la poursuite n'étant pas réclamé dans le cadre de la présente procédure ». A l'appui de sa requête, il a produit, outre le commandement de payer susmentionné, les pièces suivantes : - une copie d'un contrat de bail signé le 1er septembre 2012 par le poursuivant, en qualité de bailleur, et le poursuivi, en qualité de locataire, portant sur un appartement de 4 pièces sis [...] à La Tour-de-Peilz et prévoyant un loyer mensuel de 1'700 fr., charges incluses. Conclu pour une durée initiale courant du 1er septembre 2012 au 1er novembre 2015, le bail devait se renouveler tacitement pour une année sauf avis de

- 3 - résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite d'année en année ; - une « copie certifiée conforme à l'original » du procès-verbal d'une audience du Tribunal des baux du 10 février 2017, contenant une convention qui stipule notamment que la résiliation de bail signifiée le 15 juin 2016 pour le 1er novembre 2016 est valable (I), qu'une seule et unique prolongation de bail est accordée à A. _____ au 28 février 2018 (II), que d'ici au 28 février 2018, A. _____ aura la faculté de restituer l'objet du bail moyennant un préavis de 30 jours pour le 15 ou la fin d'un mois (III) et que le loyer mensuel tout compris, payable par mois d'avance, est fixé à 1'650 fr. à compter du 1er mars 2017 (V). Le Tribunal des baux a constaté que cette transaction valait jugement entré en force et exécutoire ; - une copie d'un document préimprimé intitulé « convention de sortie », daté du 28 février 2018 et signé par les parties, dans lequel toutes les rubriques – à savoir « le locataire reconnaît être responsable des remises en état suivantes » et les différentes modalités d'un éventuel engagement à verser un montant forfaitaire, à faire exécuter des travaux ou à autoriser le bailleur à faire exécuter – ont été biffées, la rubrique « La présente convention vaut reconnaissance de dettes, selon l'art. 82 LP, pour le montant de Fr. ... » ayant été laissée en blanc. En bas du document figure, avant la date et les signatures, la mention « M. A. _____ nous rend l'appartement en l'état ». b) Par courrier recommandé du 19 avril

2018, la juge de paix a notifié la requête au poursuivi et lui a imparti un délai échéant le 22 mai 2018 pour se déterminer. Par déterminations du 22 mai 2018, dont copie a été adressée au conseil du poursuivant par la juge de paix, le poursuivi a conclu au rejet de la requête. Il faisait valoir qu'il avait remis en mains propres du bailleur C. _____ « les 3 loyers manquant (sic) (...) avec déduction des 400 fr. (...) payé (sic) comme travaux pour réparer [s]es stores (auprès d'« [...] ») et

- 4 - [que] c'était à [s]on propriétaire de les régler », de sorte que le solde de 4'550 fr. (3 x 1'650 fr. – 400 fr.) « avait bien été réglé le 28 février 2018 », précisant qu'il avait « une quittance de cela » qu'il n'avait pas retrouvée. Par courrier du 29 mai 2018, le conseil du poursuivant a notamment écrit qu'il contestait « expressément l'allégation fallacieuse du débiteur s'agissant d'un éventuel paiement effectué le 28 février 2018 en mains propres du créancier ». Par lettre du 30 mai 2018, le poursuivi a produit une lettre qu'il avait adressée au bailleur le 13 décembre 2017 par laquelle il demandait le remboursement d'un montant de 400 fr. qu'il avait payé « directement » à l'entreprise « [...] » lorsque cette dernière était venue faire une réparation. Cette lettre était contresignée par un représentant de l'entreprise en question, qui « certifi[ait] et confirm[ait] avoir reçu les 400.- cash ». Le poursuivi a précisé que le bailleur ne lui avait jamais « restitué cet argent ». Par lettre du 7 juin 2018, le poursuivant a indiqué qu'il se référait à ses déterminations du 29 mai 2018, confirmant qu'aucune somme ne lui avait été remise de main à main le 28 février 2018, soit ni 4'950 fr. « et encore moins » 4'550 fr., et qu'« on ne vo[ya]it pas très bien ce que [venait] faire une facture de store de 400 fr., montant qui n'a[vait] rien à voir avec le paiement des loyers dus ». Le 12 juin 2018, le poursuivi a encore produit une attestation du 15 décembre 2017 de l'entreprise [...] selon laquelle le bailleur aurait expliqué au téléphone, le 14 décembre 2017, que le montant de 400 fr. serait déduit du loyer de décembre qui n'était pas payé.

E. 3

Par prononcé non motivé du 14 juin 2018, notifié au poursuivi le lendemain, la juge de paix a prononcé la mainlevée définitive de l'opposition à concurrence de 4'950 fr. plus intérêts au taux de 5 % l'an dès le 1er janvier 2018 (I), a arrêté les frais judiciaires à 180 fr., compensés

- 5 - avec l'avance de frais du poursuivant (II), a mis les frais à la charge du poursuivi (III) et a dit qu'en conséquence, la partie poursuivie rembourserait à la partie poursuivante son avance de frais à concurrence de 180 fr. et lui verserait la somme de 600 fr. à titre de dépens, en défraiement de son représentant professionnel (IV). Le poursuivi a demandé la motivation de ce prononcé, par lettre du 19 juin 2018, déposée par porteur au greffe de la justice de paix. Les motifs, envoyés le 8 août 2018, lui ont été notifiés le lendemain. En résumé, la juge de paix a considéré que la transaction du 10 février 2017 signée par les parties devant le Tribunal des baux valait titre à la mainlevée définitive pour les loyers de décembre 2017 ainsi que pour janvier et février 2018, que le poursuivi n'avait pas démontré avoir payé la somme de 4'950 fr. pour les loyers litigieux et qu'il n'avait pas rendu vraisemblable l'exigibilité de sa créance en remboursement du montant de 400 fr. pour la réparation du store, n'ayant pas démontré l'existence d'un défaut ni l'accord du poursuivant aux travaux de réparation, de sorte qu'il avait échoué à établir sa libération.

E. 3.2

p. 273; ATF 124 III 501 consid. 3b p. 503; ATF 105 II 183 consid. 4a p. 187; TF 5A_905/2011 du 10 août 2011 consid. 2.1 ; TF 5A_905/2010 du 10 août 2011 consid. 2.1).

Lorsqu'il invoque ce moyen, il incombe au débiteur poursuivi de rendre vraisemblable la créance compensante, son exigibilité et le montant exact à concurrence duquel la dette serait éteinte (art. 124 al. 1 CO ; ATF 136 III 624 consid. 4.2.3 p. 626; TF 5A_833/2017 précité consid. 2.2 ; Staehelin, op. cit., n. 94 ad art. 82 LP). Une convention de sortie, comme toute transaction extrajudiciaire, peut inclure une quittance pour solde de tout compte (cf. ATF 127 III 444 consid. 1a ; TF 4A_191/2013 du 5 août 2013 consid. 3.1), qui est une reconnaissance négative de dette, soit une déclaration de volonté par laquelle une personne reconnaît n'avoir pas ou plus de prétention à faire valoir relativement à une créance ou à un rapport de droit (ATF 127 III 444 consid. 1a ; TF 4A_97/2007 du 10 octobre 2007 consid. 3.2). La reconnaissance négative de dette peut porter sur une dette existante ; elle s'analyse alors comme une remise de dette au sens de l'art. 115 CO (TF 4A_191/2013 précité). c) En l'espèce, la pièce dont se prévaut le recourant, si elle est intitulée « convention de sortie », ne contient aucune déclaration du bailleur, si ce n'est que le locataire a restitué l'appartement en l'état. Aucune reconnaissance négative de dette ni aucune remise de dette ne saurait résulter de cette pièce, qui ni fait pas référence à une quittance ni a fortiori à une quittance portant sur une créance de loyer.

- 11 - Quant au montant de 4'550 fr. que le recourant prétend avoir réglé lors de l'état des lieux, aucune pièce au dossier ne vient toutefois l'étayer. Les moyens libératoires du recourant sont donc infondés. IV. a) Le recourant fait en outre valoir que l'appartement présentait un défaut, à savoir un store défectueux, qu'il a fait réparer à ses frais, à hauteur de 400 francs. Ce montant devrait être compensé avec la créance de loyer. b) Comme moyen libératoire au sens de l'art. 82 al. 2 LP, le locataire peut faire valoir que la chose louée est affectée de défauts qui justifient la réduction du loyer ou des dommages-intérêts (TF 5A_833/2017 précité consid. 2.3 ; Veuillet, in Abbet/Veuillet (éd.), op. cit., n. 164 ad art. 82 LP) et opposer cette prétention en compensation, aux conditions précitées (cf supra consid. III b ; TF 5A_833/2017 précité). c) En l'occurrence, le poursuivi a produit en première instance une lettre qu'il avait adressée au bailleur le 13 décembre 2017, selon laquelle l'entreprise « [...] » était venue faire une réparation et lui avait demandé de payer 400 fr., ce qu'il avait fait. Il demandait le remboursement de ce montant à son bailleur. Cette lettre est contresignée par un représentant de l'entreprise en question, qui attestait du versement. Le poursuivi a aussi produit devant le premier juge une attestation du 15 décembre 2017 de la même entreprise (qui semble toutefois s'appeler [...]) selon laquelle le bailleur aurait expliqué au téléphone, le 14 décembre 2017, que le montant en question serait déduit du loyer de décembre (qui n'était pas payé). En principe, il appartient au locataire de signaler au bailleur les défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier lui-même (art. 257g CO). Il peut exiger du bailleur la remise en état de la chose (art. 259a al. 1 let. a CO). Ce n'est que si le bailleur a connaissance d'un défaut et qu'il n'y est

- 12 - pas remédié dans un délai convenable que le locataire peut remédier au défaut aux frais du bailleur, si le défaut restreint l'usage de la chose louée, sans l'entraver considérablement (art. 259b let. b CO). En l'espèce, le premier juge a retenu que le poursuivi n'avait rendu vraisemblable ni l'existence d'un défaut, ni l'avis de défaut à la partie poursuivante, ni l'accord de cette dernière aux travaux de l'entreprise, de sorte que sa créance n'était pas vraisemblable. On ne saurait toutefois suivre ce raisonnement. En effet, au vu des pièces produites par le poursuivi, on peut tenir pour vraisemblable que le bailleur avait admis la compensation du montant de 400 fr. avec le loyer de décembre 2017 ; le bailleur n'a d'ailleurs jamais contesté ce point, se limitant à écrire, dans son courrier du 7

juin 2018, qu'aucune somme ne lui avait été remise de main à main le 28 février 2018, « encore moins 4'550 fr. » et qu'« on ne vo[ya]it pas très bien ce que [venait] faire une facture de store ». En conclusion, l'opposition est levée provisoirement à hauteur de 4'550 fr. (4'950 fr. - 400 fr.), avec intérêt à 5 % l'an dès le 1er janvier 2018, le point de départ de l'intérêt moratoire selon une échéance moyenne n'étant pas remis en cause par les parties. V. En définitive, le recours doit donc être partiellement admis et le prononcé entrepris réformé en ce sens que l'opposition formée par A. _____ au commandement de payer n° [...] de l'Office des poursuites du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut, notifié à la réquisition de C. _____, est provisoirement levée à concurrence de 4'550 fr., plus intérêt à 5 % l'an dès le 1er janvier 2018. Vu le sort du recours, les frais des deux instances doivent être répartis entre les deux parties (art. 106 al. 2 CPC). Le poursuivant obtient gain de cause sur à peu près neuf dixièmes du capital en poursuite (soit 4'550 fr. sur 4'950 fr.), mais pas sur la mainlevée définitive. Il faut ainsi considérer qu'il obtient gain de cause sur deux tiers de sa prétention. Partant, les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 180 fr. par le premier juge, doivent être mis par un tiers, soit 60 fr., à la charge du

- 13 - poursuivant et par deux tiers, soit 120 fr., à la charge du poursuivi, qui doit verser ce dernier montant au poursuivant à titre de restitution partielle d'avance de frais. Le poursuivant a droit à des dépens de première instance (art. 11 TDC [tarif des dépens en matière civile ; RSV 270.11.6]). Compte tenu du fait qu'il n'obtient que deux tiers de ses prétentions, les dépens fixés à 600 fr. par le premier juge seront réduits à 400 fr., montant que le poursuivi devra verser au poursuivant. Comme la cause n'était pas dénuée de chances de succès, il se justifie d'accorder au recourant, qui est au bénéfice du revenu d'insertion, l'assistance judiciaire dans la procédure de recours sous la forme d'exonération des frais judiciaires. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 360 fr., sont ainsi laissés à la charge de l'Etat par deux tiers, soit 240 fr., et mis à la charge de l'intimé par un tiers, soit 120 francs. Le recourant doit verser à l'intimé des dépens réduits de deuxième instance fixés à 200 fr., soit deux tiers de 300 fr. (art. 13 TDC). Le bénéficiaire de l'assistance judiciaire est tenu, dans la mesure de l'art. 123 CPC, au remboursement des frais judiciaires laissés à la charge de l'Etat.

E. 4

Le poursuivi a recouru contre ce prononcé par acte du 16 août 2018, accompagné de quatre pièces, en concluant en substance au maintien de l'opposition. Il a requis l'effet suspensif, que la Présidente de la Cour de céans a accordé par décision du 20 juin 2018. A réception de la demande d'avance de frais, le recourant a sollicité l'assistance judiciaire. Il lui a été répondu qu'il était dispensé de l'avance de frais, la décision sur sa requête devant être rendue dans l'arrêt à intervenir. Dans sa réponse du 26 septembre 2018, l'intimé a conclu avec suite de frais et dépens au rejet du recours.

- 6 - En droit : I. La demande de motivation et le recours ont été déposés dans les délais de dix jours des art. 239 al. 2 et 321 al. 2 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272). Motivé conformément à l'art. 321 al. 1 CPC, le recours est recevable. En revanche, à l'exception des pièces 2 à 4, qui figurent déjà au dossier de première instance, la pièce 1 produite à l'appui du recours est nouvelle et, partant, irrecevable vu la prohibition des preuves nouvelles prévue à l'art. 326 al. 1 CPC. II. a) aa) Aux termes de l'art. 80 al. 1 LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1), le créancier qui est au bénéfice d'un jugement exécutoire peut requérir du juge la mainlevée définitive de l'opposition. Les transactions ou reconnaissances passées en justice sont assimilées aux

jugements exécutoires (art. 80 al. 2 ch. 1 LP). Selon la jurisprudence récente du Tribunal fédéral, comme la transaction judiciaire est assimilée à un jugement et permet donc au poursuivant d'obtenir la mainlevée définitive de l'opposition sans qu'il soit possible au poursuivi d'intenter l'action en libération de dette (art. 83 al. 2 LP), il n'y a aucune raison de traiter cet acte différemment qu'un jugement (ATF 143 III 564 consid. 4.4.4). Dès lors, le juge de la mainlevée ne peut pas interpréter, au sens de l'art. 18 CO, une transaction judiciaire. Par ailleurs, comme en présence d'un jugement, pour constituer un titre à la mainlevée définitive, la transaction judiciaire doit « clairement obliger définitivement le débiteur au paiement d'une somme d'argent déterminée » (ATF 143 III 564 consid. 4.4.4). Avant la reddition de ce dernier arrêt, doctrine et jurisprudence posaient déjà le principe que seul un jugement condamnatore constitue un titre de mainlevée, à l'exclusion de jugements en constatation ou formateurs (Abbet, in Abbet/Veuillet, La mainlevée de l'opposition, n. 14 ad art. 80 LP; Staehelin, in Staehelin/Bauer/Staehelin

- 7 - (éd.), Basler Kommentar, 2e éd., n. 6 et 38 ad art. 80 LP ; Vock, Kurzkomentar SchKG, n. 3 ad art. 80 LP ; Gilliéron, Poursuite pour dettes, faillite et concordat, 5e éd., n. 750 p. 183 ; ATF 134 III 656 consid. 5.4, JdT 2008 II 94 ; TF 5A_510/2013 du 5 décembre 2013 consid. 3.2). Cette limitation est inhérente à la nature même de la procédure de poursuite destinée à obtenir un paiement en argent ou des sûretés (art. 38 al. 1 LP), de sorte que l'on ne peut exécuter une sentence qui se limite à constater les éléments d'un rapport juridique (TF 5A_510/2013 du 5 décembre 2013 consid. 3.2). Certes, selon Abbet, même s'il ne condamne pas au paiement d'une somme d'argent, le jugement qui tranche une contestation relative au montant du loyer constituerait un titre à la mainlevée définitive, y compris pour les montants ultérieurs, si le bailleur prouve par titre que le bail s'est poursuivi et qu'aucune autre modification n'est intervenue depuis lors (in Abbet/Veuillet, op. cit., n. 16 ad art. 80 LP). Cette opinion ne saurait toutefois être suivie. En effet, l'arrêt du Tribunal fédéral 5P.304/2005 du 1er février 2006, sur laquelle elle repose, n'a pas la portée que lui prête l'auteur ; au considérant 3 de cet arrêt, rendu sous l'angle de l'interdiction de l'arbitraire, le Tribunal fédéral a indiqué que la Cour cantonale avait suivi à cet égard l'opinion de Staehelin (Basler Kommentar, n. 48 ad art. 80 LP) selon laquelle, dès l'instant où le loyer aurait été modifié par jugement, le bailleur détiendrait un titre à la mainlevée définitive ; il a précisé que cette opinion de la doctrine se fondait sur la prémisse implicite selon laquelle le jugement modifiant le loyer ne serait pas constatatoire ou formateur mais condamnatore, et indiqué que faute de grief à ce sujet du recourant, il n'examinerait pas cette dernière question ; dans cet arrêt, le Tribunal fédéral n'est donc entré en matière que sur le grief invoqué par le recourant, tiré de l'exécution trait pour trait dans les contrats bilatéraux, et n'a donc pas tranché ladite question. Or, le Tribunal fédéral avait par ailleurs admis que l'autorité judiciaire appelée à statuer sur un loyer contesté rend un jugement non pas condamnatore, mais formateur (cf. TF 4C.291/2001 du 9 juillet 2002 - 8 - consid. 6c [procédure en diminution de loyer] ; ATF 103 II 158 consid. 2 [procédure en augmentation de loyer]). Quoi qu'il en soit, depuis l'ATF 143 III 564 précité, il est clair qu'un jugement formateur ne saurait valoir titre à la mainlevée définitive. bb) Selon l'art. 82 al. 1 LP, le créancier dont la poursuite – frappée d'opposition – se fonde sur une reconnaissance de dette constatée par acte authentique ou sous seing privé peut requérir du juge la mainlevée provisoire de l'opposition. Constitue une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 al. 1 LP, en particulier, l'acte sous seing privé, signé par le poursuivi – ou son représentant –, d'où ressort sa volonté de payer au poursuivant, sans réserve ni condition,

une somme d'argent déterminée, ou aisément déterminable, et exigible (TF 5A_1017/2017 du 12 septembre 2018 consid. 4.1.1 et la jurisprudence citée, not. ATF 139 III 297 consid. 2.3.1). Un contrat de bail à loyer écrit justifie en principe la mainlevée provisoire de l'opposition pour le montant du loyer indiqué si le bailleur a exécuté ou offert d'exécuter sa propre prestation en rapport d'échange (TF 5A_1017/2017 précité consid. 4.1.1 et les réf. citées ; TF 5A_833/2017 du 8 mars 2018 consid. 2.2 ; Veillet, in Abbet/Veillet, op. cit., n. 160 ad art. 82 LP avec les références). Le contrat de bail résilié ne vaut plus titre à la mainlevée provisoire pour les créances postérieures à l'expiration du contrat ; le locataire qui continue à occuper les locaux est certes débiteur d'une indemnité pour occupation illicite, mais celle-ci ne repose pas sur une reconnaissance de dette (Braconi, L'exécution forcée des créances pécuniaires et en prestation de sûreté en matière de bail, in Bohnet/Wessner (éd.), 16e séminaire sur le droit du bail, pp. 121-159, spéc. p. 132 ; Staehelin, op. cit., n. 116 ad art. 82 LP). cc) La procédure de mainlevée provisoire, ou définitive, 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

- 9 - exécutoire. Le juge de la mainlevée examine uniquement la force probante du titre produit par le poursuivant, sa nature formelle, et lui attribue force exécutoire si le poursuivi ne rend pas immédiatement vraisemblables ses moyens libératoires (ATF 142 III 720 consid. 4.1 ; ATF 132 III 140 consid. 4.1.1 et les arrêts cités). b) En l'espèce, il n'est pas contesté que les parties ont été liées, depuis le 1er septembre 2012, par un contrat de bail à loyer prévoyant un loyer mensuel de 1'700 fr., charges incluses. Il ressort du dossier que ce contrat de bail a été résilié le 15 juin 2016 pour le 1er novembre 2016, qu'une unique prolongation a été convenue entre les parties, jusqu'au 28 février 2018, que dès le 1er mars 2018 le montant mensuel du loyer a été fixé par les parties à 1'650 fr., tout compris, payable par mois d'avance, et que le locataire a restitué les locaux le 28 février 2018, au terme de l'unique prolongation convenue. Dans ces conditions, les trois montants réclamés, couvrant la période de décembre 2017 à fin février 2018 sont bien des loyers, et non des indemnités d'occupation illicite. Le bailleur, dont il n'est pas contesté qu'il a remis les locaux durant cette période, est donc au bénéfice d'un titre à la mainlevée provisoire pour un montant de 4'950 fr. (3 x 1'650 fr.). C'est à tort que le premier juge a considéré que la transaction du 10 février 2017 valait titre à la mainlevée définitive. En effet, la transaction judiciaire en cause ne condamne pas clairement le locataire à payer un montant déterminé, comme l'exige la jurisprudence précitée (cf. en dernier lieu ATF 143 III 564 consid. 4.4.4), mais fixe le montant de ce loyer ; elle est donc formatrice mais non condamnatoire. En conclusion, le bailleur est bien au bénéfice d'un titre à la mainlevée provisoire, mais non d'un titre à la mainlevée définitive. III. a) Le poursuivi invoque la convention de sortie, dont la rubrique concernant une reconnaissance de dette selon l'art. 82 LP a été

- 10 - laissée en blanc. Ceci démontrerait qu'il ne devait plus rien à son bailleur. Au surplus, il prétend avoir réglé le montant de 4'550 fr. lors de l'état des lieux. b) Conformément à l'art. 82 al. 2 LP, le poursuivi peut faire échec à la mainlevée provisoire de l'opposition en rendant immédiatement vraisemblable – en principe par titre (dans ce sens, l'art. 254 al. 1 CPC) – sa libération (ATF 132 III 140 consid. 4.1.2 p. 143 ; ATF 131 III 268 consid.

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