

VD_GERICHTE KC18.051037 vom 23. August 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-08-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_KC18.051037

FR: VD_GERICHTE KC18.051037 du 23 août 2019

IT: VD_GERICHTE KC18.051037 del 23 agosto 2019

Erwägungen

E. 1

Le 4 juillet 2018, à la réquisition de D. _____ SA, l'Office des poursuites du district du Jura-Nord vaudois a notifié à A.B. _____, dans la poursuite n° 8'791'961, un commandement de payer les sommes de 1) 5'340 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1er juin 2018 et de 2) 200 fr. sans intérêt, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation : « 1. Garantie de loyer N° [...], D. _____ SA se retourne contre le locataire après avoir payé le bailleur conformément à l'art. 507 du CO. Débiteur solidairement responsable avec Mme B.B. _____ ([...]) [...], [...].

E. 2

a) Par acte du 14 novembre 2018, la poursuivante a requis du Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud qu'il prononce la mainlevée de l'opposition à concurrence des montants en poursuite, en capital et intérêts. A l'appui de sa requête, elle a produit, outre le commandement de payer susmentionné, les pièces suivantes : - une procuration ; - une copie d'un contrat de bail à loyer signé le 28 avril 2014 par Q. _____ en tant que bailleur et A.B. _____ et B.B. _____ en tant que locataires personnellement et solidairement responsables, portant sur un appartement de six pièces sis [...] à [...]. Conclu pour durer initialement du 1er mai 2014 au 1er juillet 2018, le bail devait se renouveler de trois mois en trois mois, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins quatre mois à l'avance. Le loyer payable d'avance était fixé à 1'780 fr. par mois et la garantie de loyer à 5'340 francs ;

- 4 - - une copie d'un formulaire de demande de cautionnement pour un bail à usage d'habitation sur papier à entête de la poursuivante, signé le 15 mai 2014 par A.B. _____ et B.B. _____, portant sur un logement sis [...] à [...], propriété de Q. _____, dont le loyer mensuel sans les charges s'élevait à 1'780 fr. et le montant de la caution demandée à 5'340 francs ; - une copie d'un certificat de cautionnement de bail à usage d'habitation (Police n° [...]) établi le 4 juillet 2014 par la poursuivante sur papier à son entête en faveur de A.B. _____ et B.B. _____ portant sur le montant de 5'340 fr. pour l'appartement sis [...] à [...]. Conclu pour durer initialement du 1er mai 2014 au 31 décembre 2014, le cautionnement devait se renouveler tacitement. La prime annuelle était fixée à 280 francs. Le verso du certificat comprend une « Partie réservée à la libération de la caution » comportant trois rubriques à cocher, la première pour le cas où le locataire a quitté le logement cautionné libre de tout engagement, la deuxième pour le cas où le locataire ne donne pas son accord mais que le bailleur dispose des documents nécessaires à la libération de la garantie et la troisième pour le cas où le locataire et le bailleur demandent à la poursuivante de verser à celui-ci une somme déterminée par eux. Le verso du certificat comporte en outre une rubrique « Informations nécessaires à la libération » indiquant que doivent être fournis « pour la libération de la caution » le présent certificat rempli et signé

par les parties, le décompte de sortie et/ou les factures justifiant la libération de la garantie, le bulletin de versement du bénéficiaire et, en cas d'absence d'accord du locataire, le jugement définitif original prononçant une condamnation pécuniaire contre le locataire pour les contrats soumis au contrat cadre romand. Le verso du certificat contient enfin une rubrique prévoyant notamment la signature du locataire et du bailleur. Le certificat mentionne que les conditions générales Edition 2012/1 sont applicables et comporte la mention suivante : « Le(s) titulaire(s) de la garantie et le bailleur déclarent connaître, comprendre et accepter les Conditions Générales d'Assurance (CGA) de D._____ SA qui figurent en annexe du présent certificat. » ;

- 5 - - un exemplaire des conditions générales pour l'assurance caution de la garantie de loyer d'un bail à usage d'habitation, édition 2012/1, dont les art. 6 et 10 ont la teneur suivante : « Art. 6 Paiement du montant de la caution en faveur du Bailleur 6.1 Contrats de bail soumis au contrat-cadre romand de baux à loyer : D._____ SA s'engage à payer au Bailleur le montant dû par le Locataire, dans les limites du montant garanti dans le Certificat, sur présentation du certificat de cautionnement original, et des factures justifiant la libération de la garantie, lorsque l'une des conditions suivantes est réalisée : a. Sur le Certificat original, accord écrit, signé et daté du Bailleur et du Locataire (double signature), précisant la date de fin du bail et le montant dû par le Locataire ; b. Présentation et remise d'un jugement définitif et exécutoire en original prononçant une condamnation pécuniaire contre le locataire. (...) Art. 10 Modification des conditions générales 10.1 D._____ SA se réserve le droit de modifier à tout moment les présentes CGA, y compris le taux de la prime, moyennant un préavis écrit de 30 jours envoyé au Locataire et au Bailleur. 10.2 Le Locataire peut alors résilier le contrat de cautionnement sans préavis, sous réserve de fournir au Bailleur une garantie équivalente permettant la restitution du certificat de caution à D._____ SA conformément à l'art. 5.4 ci-dessus. 10.3 A défaut de résiliation avant le 31 décembre de l'année civile en cours, les nouvelles conditions générales, y compris tarifaires, sont réputées acceptées par le Locataire. (...) » ; - un exemplaire des conditions générales pour la garantie de loyer d'un bail à usage d'habitation édition 2017/2 de la poursuite ;

- 6 - - une copie d'un état des lieux et d'une convention de sortie relative à l'appartement de six pièces sis [...], à [...], signés le 29 décembre 2017 par le gérant de l'immeuble et A.B._____ en tant que locataire sortant, par lesquels celui-ci a autorisé le bailleur à commander certains travaux de remise en état estimés à 3'950 fr., s'est engagé à en régler les frais dans les trente jours à dater de l'envoi du décompte et a reconnu devoir en outre les loyers impayés du mois de septembre 2016 au mois de décembre 2017, par 28'480 francs ; - une copie certifiée conforme d'un prononcé non motivé du 18 janvier 2018, attesté définitif et exécutoire le 21 février 2018, par lequel le Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition formée par A.B._____ à la poursuite n° 8'457'147 de l'Office des poursuites du district du Jura-Nord vaudois exercée par Q._____, à concurrence de 17'800 fr. avec intérêt à

E. 5

% l'an dès le 12 octobre 2017, solidairement avec B.B._____ ; - une copie d'un acte de défaut de biens après saisie établi le 16 avril 2018 par l'Office des poursuites du district du Jura-Nord vaudois dans le cadre de la poursuite n° 8'457'147 susmentionnée, portant sur un montant de 19'498 fr. 05, intérêts, par 454 fr. 90, et frais compris et indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation : « [1] Poursuite solidaire avec B.B._____, [...],

[...]. Loyers du 1er août 2016 au 31 octobre 2017 (15 + (sic) Fr. 1'780.00) concernant un appartement de 6 pièces au 2e étage sis [...] à [...] (CHF 17'800.00) » ; - une copie d'un courrier recommandé du conseil de Q. _____ du 1er mai 2018, réclamant à la poursuivante le versement de la garantie locative (police n° [...]), par 5'340 fr., relative à l'appartement de six pièces au deuxième étage de l'immeuble sis [...], à [...], loué par A.B. _____ et B.B. _____ pour le motif que ceux-ci étaient insolvable, deux actes de défaut de biens ayant été délivrés contre eux ;

- 7 - - une copie d'un courrier de la poursuivante à A.B. _____ du 2 mai 2018, l'avisant que Q. _____ avait recouru à la garantie de loyer « à la suite du litige qui vous oppose et du jugement exécutoire rendu à votre encontre », qu'elle se substituait au bailleur et lui réclamait le paiement de la somme de 5'340 fr. conformément à l'art. 507 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) dans un délai de trente jours, faute de quoi une procédure judiciaire serait introduite, des intérêts de retard et 200 fr. de frais complémentaires selon l'art. 106 CO étant mis à sa charge dans cette hypothèse ; - une copie d'un courrier de la poursuivante au conseil de Q. _____ du 17 mai 2018, l'informant en réponse à son courrier du 1er mai 2018 qu'elle confirmait la libération de la garantie de loyer et qu'elle versait en qualité de caution le montant de 5'340 fr. réclamé en libération de la garantie, qu'elle en informait les locataires et leur demanderait de lui rembourser ce montant. Elle l'invitait à rétrocéder les éventuels montants que les locataires lui paieraient sur tout ou partie du montant précité ; - une copie d'un avis de débit du 18 mai 2018 attestant du virement le 17 mai 2018 du compte bancaire de la poursuivante de la somme de 5'340 fr. en faveur du conseil de Q. _____ ; - une copie d'un dernier rappel avant poursuites adressé le 8 juin 2018 par la poursuivante à A.B. _____. b) Par courrier recommandé du 27 novembre 2018, le juge de paix a notifié la requête au poursuivi et a cité les parties à comparaître à l'audience du 25 janvier 2019. La poursuivante a fait défaut à l'audience du 25 janvier 2019. Le poursuivi a produit un échange de courriels apparemment entre les parties durant la période courant du 8 au 12 juin 2018 dont il ressort notamment ce qui suit : en réponse à un avis du 8 juin 2008 de la poursuivante lui réclamant le paiement de la somme de 5'360 fr., frais de rappel par 20 fr. compris, à la suite du versement de la garantie au

- 8 - bailleur, le poursuivi a fait valoir le même jour qu'il n'avait pas été consulté pour le versement de la somme litigieuse, que cette somme n'était pas justifiée au regard de l'état des lieux. Il a demandé les preuves de paiement et les justificatifs relatifs à ce montant. Le 11 juin 2018, la poursuivante lui a transmis l'acte de défaut de biens ayant justifié la libération de la garantie. Le même jour, le poursuivi a relevé qu'il n'avait pas reçu la preuve du versement du montant en cause et a demandé à la poursuivante d'entreprendre des démarches auprès du conseil du bailleur en vue de réduire en conséquence l'acte de défaut de biens délivré contre lui, refusant de payer deux fois la somme réclamée. La poursuivante lui a répondu le 12 juin 2018 qu'il lui appartenait de prendre contact avec le gérant de l'immeuble en cause afin de trouver un accord et l'a avisé qu'à défaut de paiement du montant en cause dans un délai échéant le 18 juin 2018, elle introduirait une poursuite contre lui. Le même jour, le poursuivi a indiqué que le conseil de Q. _____ et la gérante de l'immeuble n'avaient plus de mandat de celui-ci et a fait valoir que le versement effectué par la poursuivante était intervenu sans son consentement. 3. Par prononcé non motivé rendu le 15 février 2019, notifié à la poursuivante le 18 février 2019, le Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud a rejeté la requête de mainlevée (I), a

fixé les frais judiciaires à 180 francs (II), les a mis à la charge de la poursuivante (III) et n'a pas alloué de dépens (IV). Le 28 février 2019, la poursuivante a demandé la motivation de ce prononcé. Les motifs du prononcé ont été adressés aux parties le 5 avril 2019 et notifiés à la poursuivante le 8 avril 2019. En substance, le premier juge a considéré que les conditions posées par l'art. 6.1 des conditions générales d'assurance, édition 2012/1 n'étaient pas réalisées faute de production par la poursuivante du certificat de cautionnement signé par le poursuivi et le bailleur ou d'un jugement définitif et exécutoire, et que les conditions générales, édition 2017/2, n'étaient pas applicables, la

- 9 - poursuivante n'ayant pas établi qu'elles avaient été communiquées au poursuivi. 4. Par acte du 18 avril 2019, la poursuivante a recouru contre ce prononcé en concluant à ce que la mainlevée provisoire de l'opposition soit prononcée, les frais étant mis à la charge du poursuivi. Elle a produit un lot de pièces. L'intimé ne s'est pas déterminé dans le délai qui lui avait été imparti. En droit : I. Le recours, écrit et motivé, a été déposé dans les formes requises (art. 321 al. 1 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) et en temps utile, dans le délai de dix jours suivant la notification de la décision motivée (art. 321 al. 2 CPC). Il est ainsi recevable. Il en va de même des pièces produites qui ne sont pas nouvelles sous réserve de deux documents qui concernent B.B. _____ (pièce 9 et 12) lesquels ne figurent pas au dossier de première instance et sont donc irrecevables (art. 326 al. 1 CPC). II. a) Le premier juge a considéré que l'art. 6.1 des conditions générales – dans leur version 2012/1, seule applicable au contrat de cautionnement passé entre les parties – disposait que pour les contrats de bail soumis au contrat-cadre romand, la caution s'engageait à payer au bailleur le montant dû par le locataire sur présentation du certificat de cautionnement original signé par le bailleur et le locataire ou d'un jugement définitif et exécutoire prononçant une condamnation pécuniaire contre locataire, que la recourante n'avait produit ni l'un ni l'autre de ces

- 10 - documents et qu'ainsi elle ne pouvait pas obtenir la mainlevée sur la base du contrat de cautionnement. La recourante soutient en substance que les pièces qu'elle a produites devant le premier juge suffisent à établir l'existence d'une reconnaissance de dette. b)aa) En vertu de l'art. 82 LP (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1), le créancier dont la poursuite se fonde sur une reconnaissance de dette constatée par acte authentique ou sous seing privé peut requérir la mainlevée provisoire (al. 1); le juge la prononce si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (al. 2). 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 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). Il doit notamment vérifier d'office l'existence d'une reconnaissance de dette, l'identité entre le poursuivant et le créancier désigné dans ce titre, l'identité entre le poursuivi et le débiteur désigné et l'identité entre la prétention déduite en poursuite et la dette reconnue (ATF 142 III 720, consid. 4.1 ; ATF 139 III 444 consid. 4.1.1 et les références). Constitue une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 al. 1 LP 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 échue (ATF 145 III 20 consid. 4.1.1 ; ATF 139 III 297 consid. 2.3.1 ; ATF 136 III 624 consid. 4.2.2 ; ATF

136 III 627 consid. 2 et la jurisprudence citée). Une reconnaissance de dette peut résulter d'un ensemble de pièces dans la

- 11 - mesure où il en ressort les éléments nécessaires ; cela signifie que le document signé doit clairement faire référence ou renvoyer aux données qui mentionnent le montant de la dette ou permettent de la chiffrer (TF 5A_648/2018 du 25 février 2019, consid. 3.2.2, destiné à publication ; ATF 139 III 297 consid. 2.3.1 ; ATF 132 III 489 consid. 4.1). bb) Le contrat de cautionnement vaut reconnaissance de dette dans les poursuites de la caution qui a payé et qui exerce son recours contre le débiteur principal (art. 507 CO) à la condition que le paiement soit établi (Veuillet, in Abbet/Veuillet (éd.), La mainlevée de l'opposition, n. 197 ad art. 82 LP et les références citées) et que la dette principale soit reconnue tant dans son principe que dans son montant (JdT 1969 II 29 ; CPF 3 septembre 2018/194). Le poursuivi peut faire échec à la mainlevée en rendant immédiatement vraisemblable sa libération. Il peut se prévaloir de tous les moyens de droit civil -exceptions ou objections - qui infirment la reconnaissance de dette. Il n'a pas à apporter la preuve absolue (ou stricte) de ses moyens libératoires, mais seulement à les rendre vraisemblables, en principe par titre (art. 254 al. 1 CPC ; TF 5A_648/2018 du 25 février 2019, consid. 3.2.3 destiné à publication). Dans le cadre d'un contrat de cautionnement, l'art. 507 al. 3 CO autorise le débiteur recherché par la caution à notamment faire valoir les exceptions qui se fondent sur les rapports internes avec la caution qui a payé (Meier, in Thévenoz/Werro (éd.), Commentaire romand, Code des obligations I, 2e éd., n. 16 ad art 507 CO). c) En l'espèce, la recourante a produit un formulaire de demande de cautionnement signé par l'intimé le 15 mai 2014 ainsi qu' «un certificat de cautionnement bail à usage d'habitation » établi notamment à son nom le 4 juillet 2014. Ces documents mentionnent comme objet du cautionnement un appartement sis à la [...] à [...] dont le bailleur est Q._____ et arrête le montant de la garantie à 5'340 francs. La recourante a par ailleurs établi avoir versé la somme de 5'340 fr., valeur

- 12 - au 17 mai 2018, en mains du mandataire de Q._____. Il ressort en outre du dossier que l'intimé avait auparavant signé une convention de sortie dans laquelle il reconnaissait devoir à son bailleur la somme de 32'430 fr., dont 28'480 fr. à titre de loyer pour les mois de septembre 2016 à décembre 2017. La recourante a également démontré que les loyers dus pour la période du 1er août 2016 au 31 octobre 2017 avaient fait l'objet d'une poursuite qui a débouché sur la délivrance d'un acte de défaut de biens - qui vaut également reconnaissance de dette conformément à l'art. 149 al. 2 LP - pour un montant de 17'800 fr. plus des intérêts arrêtés à 454 fr. 90. Il s'ensuit que la recourante a établi que les parties étaient liées par un contrat de cautionnement, qu'elle a payé au bailleur la somme de 5'340 fr. et que l'intimé a admis et reconnu devoir à son bailleur des montants bien plus conséquents. Au vu des principes rappelés ci-dessus, il est donc incontestable que la recourante peut prétendre à la mainlevée provisoire à concurrence de 5'340 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 3 juin 2018, lendemain de l'échéance du délai de paiement impartie à l'intimé dans le courrier de mise en demeure du 2 mai 2018. Cela étant, il est vrai que l'art. 6.1 des conditions générales applicables au contrat (édition 2012/1) prévoit que la recourante s'engageait à payer le bailleur sur présentation de l'original du certificat de cautionnement muni d'un accord signé par le bailleur et le locataire précisant le montant dû par le locataire ou de l'original d'un jugement définitif et exécutoire prononçant une condamnation pécuniaire contre le locataire. La question de savoir si la recourante pouvait payer le créancier sans que ce dernier ne lui présente l'un ou l'autre de ces documents relève des rapports internes entre la

recourante et l'intimé, soit d'un moyen libératoire que le poursuivi devait soulever s'il entendait que le juge se prononce à son sujet (cf. TF 5A_77/2011 consid. 2 ; cf. aussi Veillet, op. cit., n. 107 ad art. 82 LP). Or, il ne ressort pas du dossier, ni même du prononcé entrepris, que l'intimé aurait fait valoir spécifiquement ce moyen en première instance où il semble s'être contenté de contester l'existence d'une dette envers le bailleur ce qui est, on l'a vu, contredit par

- 13 - les pièces produites. Ce moyen n'a pas été invoqué non plus en procédure de recours. C'est ainsi à tort que le premier juge a considéré d'office que l'absence d'accord écrit sur l'original de l'acte de cautionnement et/ou de jugement condamnatore pouvait, en l'espèce, faire obstacle à la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 5340 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 3 juin 2018. Les frais complémentaires de 200 fr., également en poursuite, ne font en revanche l'objet d'aucune reconnaissance de dette. C'est donc à juste titre que le premier juge a refusé la mainlevée provisoire pour ce montant. III. En conclusion, le recours doit être partiellement admis et le prononcé réformé en ce sens que la mainlevée provisoire de l'opposition est prononcée à concurrence de 5'340 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 3 juin 2018. Vu l'admission partielle du recours, les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 180 fr., doivent être mis à la charge de la recourante à concurrence de 20 fr. et à la charge de l'intimé à hauteur de 160 fr. (art. 106 al. 2 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de première instance, la recourante ayant agi sans l'assistance d'un mandataire professionnel. Pour les mêmes raisons, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 360 fr., doivent être mis à la charge de la recourante à concurrence de 40 francs et à la charge de l'intimé à hauteur de 320 fr., sans allocation de dépens pour le surplus.

- 14 -

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