

VD_GERICHTE KC18.054289 vom 20. Juni 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-06-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_KC18.054289

FR: VD_GERICHTE KC18.054289 du 20 juin 2019

IT: VD_GERICHTE KC18.054289 del 20 giugno 2019

Erwägungen

E. 1

Le 20 novembre 2018, à la réquisition d'Y. _____, l'Office des poursuites du district de la Riviera-Pays d'Enhaut a notifié à M. _____, dans la poursuite n° 8'938'871, un commandement de payer les sommes de 1) 2'053 fr. 55 avec intérêt à 5 % l'an dès le 28 août 2017, de 2) 7'877 fr. 25 avec intérêt à 5 % l'an dès le 28 août 2017 et de 3) 100 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 28 août 2017, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation : « 1. Décompte de sortie

E. 2

Loyers selon bail à loyer

E. 3

Par prononcé non motivé du 22 janvier 2019, notifié à la poursuivante le lendemain, la Juge de paix du district de la Riviera-Pays d'Enhaut a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 720 fr. sans intérêt (I), a fixé les frais judiciaires à 360 fr. (II), les a mis à raison de 330 fr. à la charge de la poursuivante et à hauteur de 30 fr. à la charge du poursuivi (III) et a dit qu'en conséquence, celui-ci rembourserait à la poursuivante son avance de frais, par 30 fr., sans allocation de dépens pour le surplus (IV). Le 24 janvier 2019, la P. _____ a demandé la motivation de ce prononcé. Les motifs du prononcé ont été adressés aux parties le 7 mars 2019 et notifiés à la poursuivante le lendemain. En substance, le premier juge a considéré que le contrat de bail à loyer pour l'appartement ne constituait pas un titre à la mainlevée provisoire, faute de production par la poursuivante de la formule officielle relative au loyer des art. 269d et 270 al. 2 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220). En ce qui concernait le loyer des places de parc, il a relevé que les mois pour lesquels ceux-ci étaient réclamés ne figuraient pas dans le commandement de payer, mais qu'il ressortait des extraits de comptes produit que les loyers réclamés portaient sur les mois de mars à juin 2017.

E. 4

Par acte du 14 mars 2019, la P. _____ a recouru contre ce prononcé et a conclu à ce que la mainlevée porte également sur les loyers de l'appartement, par 6'732 fr., soit quatre mois de loyer à 1'683 fr. acompte de frais accessoires non compris. Elle a produit trois pièces. L'intimé ne s'est pas déterminé dans le délai qui lui avait été imparti. En droit :

- 8 - 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. L'exemplaire du contrat de bail à loyer produit avec le recours figure déjà au dossier de première instance. Il est en conséquence recevable. En revanche les deux autres pièces produites par la

recourante sont nouvelles et, partant irrecevables, vu la prohibition des preuves nouvelles prévue par l'art. 326 al. 1 CPC. II. a)aa) En vertu de l'art. 82 al. 1 LP (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1), le poursuivant 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. La procédure de mainlevée est une procédure sur pièces (Urkunden-prozess), 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 vraisemblables des moyens libératoires (art. 82 al. 2 LP ; ATF 142 III 720 consid. 4.1 ; ATF 132 III 140 consid. 4.1.1, rés. in JdT 2006 II 187). Le juge de la mainlevée 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).

- 9 - Constitue une reconnaissance de dette l'acte authentique ou sous seing privé d'où résulte la volonté du poursuivi de payer au poursuivant, sans réserve ni condition, une somme déterminée, ou aisément déterminable, et échue (ATF 145 III 20 consid. 4.1.1 ; ATF 139 III 297 consid. 2.3.1; 136 III 624 consid. 4.2.2; 136 III 627 consid. 2 et la jurisprudence citée). Le titre produit pour valoir reconnaissance de dette et titre de mainlevée provisoire de l'opposition ne justifie cette mainlevée que si le montant de la prétention réclamée en poursuite est chiffré de façon précise dans le titre lui-même ou dans un écrit annexé auquel la reconnaissance de dette se rapporte ; cette indication chiffrée doit permettre au juge de la mainlevée de statuer sans se livrer à des calculs compliqués et peu sûrs (Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 42 ad art. 82 LP). 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 (ATF 145 III 20 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). 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 disposition du locataire (CPF 31 octobre 2017/255 ; CPF 26 novembre 2015/326 ; Veillet, in Abbet/Veillet (éd.), La mainlevée de l'opposition, n. 154 ad art. 82 LP ; Staehelin, in Basler Kommentar, SchKG I, 2e éd., 2010, n. 114 ad art. 82 SchKG [LP]; Trümpy, La mainlevée d'opposition provisoire en droit du bail, in BISchK 2010, pp. 105 ss, p. 106; Krauskopf, La mainlevée provisoire : quelques jurisprudences récentes, in JdT 2008 II 23 ss, p. 35; BISchK 2006, p. 140). En signant le contrat de bail, le locataire reconnaît son obligation de payer le loyer non seulement pour la durée d'occupation de l'objet loué, mais pour toute la durée contractuelle (ATF 134 III 267 consid. 3, JdT 2008 II 77, Veillet, op. cit., n. 163 ad art. 82 LP).

- 10 - bb) En vertu de l'art. 270 al. 2 CO, en cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d CO pour la conclusion de tout nouveau bail. Le canton de

Fribourg, où sont sis les objets loués, a fait usage de cette faculté pour les baux d'habitation sis dans le canton (art. 27 LABLF [loi du 9 mai 1996 d'application relative au bail à loyer et au bail à ferme son agricole ; RSF 22.3.1] et a rendu obligatoire cette formule par ordonnance du 26 novembre 2012 concernant l'usage de la formule officielle pour la conclusion d'un nouveau bail à loyer (ROF 2012) entrée en vigueur le 1er janvier 2003. Selon la jurisprudence, lorsque le bailleur ne fait pas usage, lors de la conclusion du bail, de la formule officielle prescrite par l'art. 270 CO, sa non utilisation entraîne la nullité partielle du contrat de bail, sous l'angle de la fixation du montant du loyer, ce qui doit être constaté d'office (ATF 140 III 583 consid. 3.2.1 et 3.2.2 et références ; ATF 124 III 62 consid. 2a, rés. in JT 1998 I 612; ATF 120 II 341 consid. 5d, rés. in JdT 1995 I 382). Il appartient alors au juge du fond de déterminer le loyer initial en se fondant sur toutes les circonstances du cas, notamment sur le rendement admissible (art. 269 CO), les loyers pratiqués dans le quartier (art. 269a CO), et le loyer payé par le précédent locataire (ATF 124 III 62 précité consid. 2b, rés. in JT 1998 I 612 ; TF 4A_198/2014 du 17 juillet 2014 consid. 4.1 ; TF 4A_129/2008 du 10 juin 2008 consid. 2.3 ; Lachat/Stastny, in Lachat/Grobet Thorens/Rubli/Stastny, *Le bail à loyer*, éd. 2019, pp. 496- 497 ; Fetter, *La contestation du loyer initial, étude de l'article 270 CO*, thèse Berne 2005, pp. 250 ss). En revanche, il n'entre pas dans les compétences du juge de la mainlevée de procéder à une telle appréciation. Ainsi, selon une jurisprudence maintenant bien établie, approuvée par la doctrine, la cour de céans a considéré que le contrat de bail ne valait pas à lui seul titre de mainlevée, lorsque l'usage de la formule officielle était nécessaire (Veillet, op. cit., n. 162 ad art. 82 LP ; Hack, *Formalisme et durée : quelques développements récents du droit du bail*, in JdT 2007 II 4 ss, spéc. p. 5; CPF 8 mai 2017/95 ; CPF, 2 avril 2014/125 ; CPF 27 septembre 2011/404 ; CPF, 5 février 2009/32; CPF 18 septembre 2008/440; CPF 15 novembre 2007/422; CPF 22 mars 2007/163; CPF 29 juin 2006/314).

- 11 - Toutefois, les dispositions relatives à la protection contre les loyers abusifs ne s'appliquent pas aux logements construits au bénéfice de mesures d'encouragement de la part des pouvoirs publics et dont les loyers sont soumis au contrôle d'une autorité (art. 253b al. 3 CO). Seuls les art. 269, 269d al. 3 et 270e CO s'appliquent aux contrats relatifs à des logements subventionnés (art. 2 al. 2 OBLF [ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitation et de locaux commerciaux, RS 221.213.11]). La contestation du loyer initial prévu par l'art. 270 CO est dès lors exclue, puisque le contrôle du loyer initial est assuré par l'autorité administrative (Fetter, op. cit., p. 40, n. 81 et les références citées aux notes infrapaginales nn. 193 et 194; Lachat/Stastny, op. cit., p. 471). Deux conditions cumulatives doivent être remplies pour admettre que le logement est subventionné : la construction, la rénovation ou l'acquisition du logement doit en premier lieu avoir été entreprise avec un appui financier de la Confédération, d'un canton ou d'une commune, une aide sociale personnalisée accordée au locataire n'étant pas considérée comme une mesure d'encouragement à la construction et, d'autre part, les loyers de ces logements doivent être soumis au contrôle d'une autorité administrative indépendante du bailleur (Fetter, op. cit., pp. 39-40, n. 80; Lachat, in *Le bail à loyer* précité, pp. 137-138 ; Conod, *L'article 253b al. 3 CO et la protection des locataires contre les loyers abusifs dans les logements subventionnés*, in CdB 1998, pp. 33 ss). Dans de tels cas, l'art. 270 al. 2 CO n'est pas applicable, et le bail vaut à lui seul titre de mainlevée (CPF 8 septembre 2011/373 ; CPF 2 septembre 2010/328 ; CPF 7 mai 2009/146). La loi fédérale du 4 octobre 1974 encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP ; RS 843) prévoit diverses mesures par lesquelles la Confédération atteint ce but d' « encouragement », parmi

lesquelles des mesures spéciales destinées à abaisser les loyers (art. 35 ss). Ces loyers abaissés grâce à ces mesures sont soumis à une surveillance officielle au minimum pendant 25 ans (art. 45).

- 12 - Dans un arrêt n° 328 du 2 septembre 2010, la cour de céans a admis qu'un contrat qui précisait que le bail était régi par « les dispositions légales LCAP du 11.04.1996 (en annexe) plus communément appelées aides fédérales (...) » et que « les locataires prennent connaissance des informations sur les logements LCAP » était suffisant pour retenir qu'il s'agissait d'un logement subventionné et donc valait seul titre à la mainlevée. Dans un arrêt n° 146 du 7 mai 2009, la cour de céans a fait de même pour un contrat qui prévoyait qu'il s'agissait d'un logement subventionné. cc) 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 116 II 707 consid. 3 ; ATF 49 III 205, JT 1925 II 18; TF 4A_461/2018 du 20 mars 2019 consid.

E. 4.2

; 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 12 mars 2015/79 ; CPF 12 septembre 2014/318; CPF 2 avril 2014/124; Lachat, in Le bail à loyer précité, p. 100 ; Veuillet, op. cit., n. 161 ad art. 82 LP et références ; Krauskopf, op. cit., spéc. p. 36). b)aa) En l'espèce, l'intimé et R. _____ ont signé, en tant que locataires, un bail du 21 janvier 2016 par lequel la recourante, représentée par la P. _____, leur a remis en location un appartement de quatre pièces au premier étage de l'immeuble sis [...] 63 à [...] pour un loyer mensuel de 2'053 fr., acompte de frais accessoires, par 370 fr. compris. Conclu pour

- 13 - durer initialement du 1er février 2016 au 31 mars 2017, le bail devait se renouveler tacitement d'année en année, sauf avis de résiliation donné quatre mois à l'avance. Le contrat comporte sous la rubrique « Bases de calcul » la mention « Le loyer est soumis à la LCAP ». Cette mention apparaît suffisante, au regard des arrêts CPF 2 septembre 2010/328 et 7 mai 2009/146 susmentionnés, pour retenir que l'appartement en cause était un logement en faveur duquel des mesures d'encouragement avaient été prises par les pouvoirs publics et dont le loyer était soumis au contrôle d'une autorité au sens de l'art. 253b al. 3 CO. L'intimé, qui a été invité à se déterminer, ne l'a d'ailleurs pas contesté. Le contrat du 21 décembre 2016 ne devait donc pas être accompagné de la formule officielle de l'art. 270 al. 2 CO et constitue donc un titre à la mainlevée provisoire pour le loyer et les acomptes de frais accessoires qu'il mentionne. bb) Par courrier du 30 mars 2017, l'intimé et R. _____ ont résilié le bail en cause avec effet au 30 juin 2017, échéance que la P. _____ a admise pour l'ensemble des relations contractuelles par courrier du 3 avril 2017. Le 6 juillet 2017, la P. _____ a établi un état des lieux et une convention de sortie, faisant état d'un solde en sa faveur de 10'652 fr., dont 8'392 fr. d'arriéré de loyer. Cette convention pas plus que l'état des lieux de sortie ne valent cependant reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 LP, dès lors qu'ils n'ont pas été signés par l'intimé. Le 28 août 2017, la P. _____ a adressé à l'intimé et à R. _____ une facture de 9'930 fr. 80, dont 7'877 fr. 25 d'arriérés de loyer.

Selon les extraits de comptes produits en première instance, cette dernière créance comprenait l'arriéré de loyer de l'appartement, par 7'157 fr. 25, celui de la place de parc intérieure, par 400 fr. et celui des places de parc extérieures, par 160 fr. pour chacune. Le premier juge a accordé la mainlevée pour les arriérés de loyer des places de parc, par 720 francs. cc) Dans le commandement de payer qui a été notifié le 20 novembre 2018, la recourante réclame un montant de 7'877 fr. 25 pour des « Loyers selon bail à loyer », sans décrire de quels contrats de bail il s'agit, ni la ou les période(s) de loyer en cause. En première instance, elle a réclamé 7'157 fr. 25 pour les loyers de l'appartement. En deuxième

- 14 - instance, elle ne réclame plus à ce titre que 6'732 fr. pour les loyers de février, mars, mai et juin 2017, sans l'acompte prévu pour les frais accessoires (= [2053 – 370] x 4).

Même si le commandement de payer, s'agissant du poste litigieux qui concerne des prestations périodiques, n'indique pas avec toute la précision qu'on aurait pu attendre (cf. TF 5A_975/2015 du 1er avril 2015 consid. 5a et les réf. cit.) les périodes en cause, il faut déduire de ce qui précède qu'il s'agit des loyers de l'appartement de février à juin 2017, sans celui d'avril, qui a été acquitté. L'extrait de compte du 11 juillet 2018 relatif à l'appartement en cause, produit par la recourante en première instance, est libellé comme il suit :

- 15 - « Valeur Libellé Débit Crédit Solde 31.12.2016 18'671.00 18'402.00 269.00
01.01.2017Facturation loyer 01.2017 2'053.00 2'322.00 24.01.2017Transfert objet 6'699.00
4'377.00- 24.01.2017Transfert rubrique ? 307.00- 4'070.00- 01.02.2017Facturation loyer
02.2017 2'053.00 2'017.00- 01.03.2017Facturation loyer 03.2017 2'053.00 36.00
01.04.2017Facturation loyer 04.2017 2'053.00 2'089.00 05.04.2017Encaissement du
05.04.2017 2'053.00 36.00 01.05.2017Facturation loyer 05.2017 2'053.00 2'089.00
01.06.2017Facturation loyer 06.2017 2'053.00 4'142.00 27.07.2017Facturation coût saison
2016 3'015.25 7'157.25 » ; Cet extrait permet de constater en effet que, de février à juin
2017, cinq loyers étaient échus et qu'un seul a été payé le 5 avril 2017. Il permet également
de constater qu'à la date du 5 avril 2017, seuls 36 fr. restaient impayés, selon le propre
décompte de la recourante, qui lui est opposable. Si le solde final après le mois de juin 2017
dépassait quatre loyers, c'est parce que l'extrait de compte comporte un débit, le 27 juillet
2017, de 3'015 fr. 25 pour « facturation coût saison 2016 ». Or, on ignore ce que recouvre ce
poste « Facturation coût saison 2016 » et même s'il s'agissait du solde du décompte des
frais accessoires, ce montant ne serait pas couvert par la mainlevée résultant du contrat de
bail du 21 janvier 2016, faute d'une reconnaissance de dette signée par l'intimé portant sur
ce montant (cf. CPF 24 mars 2017/57). Il n'y dès lors pas lieu d'en tenir compte. Le poste
du 24 janvier 2017 de 6'699 fr. intitulé « Transfert objet » correspond à un encaissement du
même montant du 23 janvier 2017 comptabilisé sur l'extrait de compte du 11 juillet 2018
relatif à une place de parc extérieure et transféré le 24 janvier 2017 sur le compte de
l'appartement. Il ressort donc de ce qui précède que les loyers de janvier à avril 2017 étaient
couverts par les encaissements à l'exception d'un

- 16 - montant de 36 francs. Seuls demeurent impayés les loyers de l'appartement de mai et juin 2017. La recourante ne réclame en deuxième instance que les loyers nets, sans les acomptes de frais accessoires, soit 1'683 fr. par mois. La mainlevée provisoire doit ainsi porter sur la somme de 3'402 fr. (36 + 1'683 + 1'683), montant auquel s'ajoutent les 720 fr. déjà alloués par le premier juge, le tout sans intérêt, faute de conclusion de la recourante en ce sens. L'intimé étant cosignataire du bail en tant que locataire, il était solidairement responsable au sens de l'art. 143 CO du paiement de ce montant. III. En conclusion, le

recours doit être admis partiellement et le prononcé réformé en ce sens que la mainlevée provisoire de l'opposition est accordée à concurrence de 4'122 fr. (3'402 + 720) sans intérêt. En première instance, la recourante a conclu à l'octroi de la mainlevée à concurrence de 10'030 fr. 80. Elle obtient au final 4'122 fr., soit quelques 40 % de ses prétentions. Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 360 fr. doivent en conséquence être mis à sa charge à raison des 60 %, par 216 fr., et à raison des 40 % à la charge de l'intimé, par 144 fr. (art. 106 al. 2 CPC), celui-ci devant rembourser à celle-là la somme de 144 fr. à titre de restitution partielle d'avance de frais de première instance. Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de première instance, la recourante n'en ayant pas requis. En deuxième instance, la recourante a conclu à l'octroi de la mainlevée sur un montant de 6'732 fr. et a obtenu gain de cause à hauteur de 3'402 fr., soit à raison des 50 % environ. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 405 fr. doivent en conséquence être répartis par moitié à la charge de chacune des parties (art. 106 al. 2 CPC), l'intimé devant rembourser à la recourante la somme de 202 fr. 50 à titre de restitution partielle d'avance de frais de deuxième instance. Il n'y a pas

- 17 - lieu d'allouer de dépens de deuxième instance, la recourante n'en ayant pas requis.

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