

VD_GERICHTE KC19.026123 vom 31. August 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-08-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_KC19.026123

FR: VD_GERICHTE KC19.026123 du 31 août 2020

IT: VD_GERICHTE KC19.026123 del 31 agosto 2020

Erwägungen

E. 1

a) Le 14 janvier 2019, à la réquisition de Q. _____ SA, l'Office des poursuites du district du Jura-Nord vaudois a notifié à Z. _____, dans la poursuite no 8'991'816, un commandement de payer daté du 8 janvier 2019, portant sur les montants de 3'460 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 13 octobre 2016, 200 fr. et 100 fr. 65 sans intérêts, et indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation : « 1) Solidairement responsable avec M. Q. _____ ([...]), [...]. Garantie de loyer N° [...], Q. _____ SA se retourne contre le locataire après avoir payé le bailleur conformément à l'art. 507 du CO. 2) Frais complémentaires (art. 106 CO). 3) Frais de poursuite antérieure OP Jura-Nord vaudois P_8457139 ». La poursuivie a formé opposition totale. b) Le 27 mai 2019, la poursuivante a requis de la Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud la mainlevée de l'opposition à concurrence des montants réclamés en capital et intérêts. A l'appui de sa requête, elle a notamment produit, outre une copie du commandement de payer susmentionné, les pièces suivantes : - une copie du contrat de bail à loyer conclu le 16 mars 2016 entre M. _____, représenté par D. _____ Sàrl d'une part, et Z. _____ et Q. _____ d'autre part, portant sur un appartement sis [...], devant débiter le 1er avril 2016, et prévoyant un loyer mensuel de 1'150 fr. plus 250 fr. d'acompte de charge et une garantie locative d'un montant de 3'460 francs ; - une copie du « formulaire de demande de cautionnement pour un bail à loyer à usage d'habitation », établi par la poursuivante, précisant que le montant de la caution demandée était de 3'460 fr., signé par les deux locataires le 21 mars 2016 ;

- 3 - - une copie d'un « certificat de cautionnement bail à usage d'habitation » (police n° [...]), établi et signé le 29 mars 2016 par les représentants de la poursuivante, concernant une garantie de loyer de 3'460 fr. pour l'objet loué précité, le contrat de cautionnement devant débiter le 1er avril 2016 et se référant à des conditions générales d'Assurance (CGA) annexées ; au verso, il prévoit un formulaire intitulé « Partie réservée à la libération de la caution (cocher la case qui convient) » avec trois possibilités, dont la dernière stipule « le locataire et le bailleur/régie demandent à Q. _____ SA de verser au bailleur/régie la somme de CHF _____ » ; au-dessous de cette clause figure la mention suivante : « Par la présente, le locataire reconnaît être débiteur envers Q. _____ SA de la somme indiquée ci-dessus au sens de l'art. 82 LP [...] » ; - une copie des « Conditions générales pour la garantie de loyer d'un bail à usage commercial CGA 2016/2 » de Q. _____ SA, dont les chiffres 1, 3, 4,

E. 1.1

Q. _____ SA s'engage à garantir le paiement de toute dette découlant du contrat de bail mentionné dans le certificat de garantie de loyer (le « Certificat ») que le Locataire a à l'égard du Bailleur, jusqu'à concurrence, en capital, intérêts et frais, du montant de la

garantie indiqué dans le Certificat. [...] Art. 3 Pluralité de locataires ou présence d'un garant 3.1 Lorsque le Certificat est établi au nom de plusieurs Locataires, ceux-ci sont réputés être liés conjointement et solidairement, si bien que chacun d'entre eux est irrévocablement réputé avoir donné pouvoir aux autres d'agir en son nom et pour son compte [...]. Art. 4 Début et fin de la garantie de loyer [...] 4.1 La garantie de loyer prend fin à l'une des conditions suivantes : a. [...] b. Q. _____ SA a payé au Bailleur le montant de réclamé dans la limite du montant de la garantie de loyer inscrit dans le Certificat en application de l'article

E. 5

ci-dessous. [...] Art. 5 Paiement du montant de la garantie de loyer en faveur du Bailleur

- 4 -

E. 5.1

Q. _____ SA s'engage à payer au Bailleur, pour les contrats de bail soumis ou non au contrat cadre romand de baux à loyer, le montant dû par le Locataire, dans les limites du montant garanti dans le Certificat, lorsque l'une des conditions suivantes est réalisée : a. sur présentation du Certificat original, ou d'une reconnaissance de dette, précisant la date de résiliation du bail et le montant réclamé par le bailleur et portant la double signature obligatoire du Locataire et du Bailleur. [...] Art. 6 Droit de recours/Subrogation 6.1 Dans les cas où Q. _____ SA paie un montant au Bailleur en vertu de la garantie de loyer, Q. _____ SA est immédiatement et pleinement subrogée aux droits du Bailleur et peut réclamer au Locataire, par avis de paiement, le remboursement de tout montant versé par elle au Bailleur en application du contrat, intérêts, frais de CHF 100.- et de poursuites en sus. Tout paiement postérieur à l'avis de paiement doit être adressé à Q. _____ SA exclusivement. [...] » ; - une copie d'un exemplaire du formulaire précité, figurant au verso du certificat de cautionnement, complété les 31 août et 2 septembre 2016, en ce sens que la « Partie réservée à la libération de la caution » a été remplie et la troisième case cochée, un montant manuscrit de « 7'000.- » ayant été ajouté dans le champ « Le locataire et le bailleur/régie demandent à Q. _____ SA de verser au bailleur/régie la somme de CHF _____ » et portant la signature de la poursuivie ainsi que celle du représentant de D. _____ Sàrl, agissant pour le bailleur ; - une copie du courrier du 16 septembre 2016 que la poursuivante a adressé à D. _____ Sàrl, confirmant la libération de la garantie de loyer et le versement, en qualité de caution, sur le compte qu'elle lui avait indiqué, du montant de 3'460 francs ; - une copie d'un avis de débit du 17 septembre 2016 selon lequel la somme de 3'460 francs a été débitée le 16 septembre 2016 du compte bancaire de la poursuivante en faveur de M. _____, avec, sous « Motif du paiement », l'indication suivante : « Paiement au bailleur Dossier [...] Q. _____ + Z. _____ » ;

- 5 - - une copie d'un courrier du 12 septembre 2016 adressé par la poursuivante à la poursuivie, dans lequel elle affirmait avoir libéré le montant de la garantie de loyer n[...] en faveur du bailleur, considérait donc s'être substituée à ce dernier conformément à l'art. 507 CO et en conséquence demandait le rem-boursement à la poursuivie d'un montant de 3'460 fr. dans les trente jours. Elle indiquait en sus qu'à défaut de paiement dans le délai de fixé, elle agirait par la voie judiciaire et que des intérêts de retard ainsi que 200 fr. de frais complémentaires seraient réclamés ; - une copie d'un rappel pour ce même montant, majoré de 20 fr. à titre de frais de rappel, envoyé le 12 décembre 2016 par la poursuivante à la poursuivie et lui octroyant un ultime délai de 10 jours ; - l'original d'un commandement de

payer n° 8'457'139 du 5 octobre 2017, notifié le 24 octobre 2017 à l'instance de la poursuivante à la poursuivie, ainsi qu'un courrier du 18 décembre 2018 de la poursuivante à l'office des poursuites, demandant la radiation de cette poursuite. c) Le 3 juillet 2019, la juge de paix a notifié la requête à la poursuivie et cité les parties à comparaître à son audience du 23 août 2019, laquelle s'est tenue par défaut de la poursuivante. La poursuivie y a produit un extrait du registre des poursuites au nom de Q. _____ et un « Extrait du compte » tiers de ce dernier auprès de l'office des poursuites, duquel il ressort qu'il a fait l'objet de poursuites de la part du bailleur et qu'il a payé en mains de l'office divers montants. 2. Par prononcé du 23 septembre 2019, la Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud a rejeté la requête de mainlevée solidairement avec Q. _____, a fixé les frais judiciaires à 150 fr., compensés avec l'avance de frais de la partie poursuivante, les a mis à la charge de cette dernière et n'a pas alloué de dépens. Par lettre du 24 septembre 2019, la poursuivante a demandé la motivation de ce prononcé.

- 6 - La décision motivée a été adressée aux parties le 28 janvier 2020 et notifiée à la poursuivante le 29 janvier 2020. En substance, la première juge a considéré que cette dernière n'avait pas produit de pièces permettant d'établir que le montant de 3'460 fr. était dû, en particulier parce qu'il résultait du certificat de cautionnement que le bailleur et les locataires avaient convenu du paiement par la caution d'un montant de 7'000 fr., dont elle n'est pas parvenue à déterminer à quoi il correspondait, mais qui se distinguait toutefois du montant requis en poursuite, et que la signature figurant au bas de ce document différait de celle apposée sur le contrat de bail ainsi que sur le contrat de cautionnement conclu avec la poursuivante, de sorte qu'il y avait un doute sur la personne ayant signé ce document. Par conséquent, la première juge a retenu qu'il ne pouvait valoir titre de mainlevée. Elle a également pris en considération l'extrait du registre des poursuites produit par la poursuivie et l'extrait du compte tiers, dont il ressort que Q. _____ a déjà payé certains montants au bailleur. 3. Par acte daté du 10 février 2019, mais adressé le 10 février 2020 à la cours de céans, la poursuivante a recouru contre ce prononcé, en concluant à son annulation, à la mainlevée provisoire de l'opposition à la poursuite en cause et à la mise des frais à la charge de la poursuivie. L'intimée ne s'est pas déterminée dans le délai imparti par courrier du 17 mars 2020, réputé notifié conformément à l'art. 138 al. 3 let. a CPC. En droit : I. Le prononcé motivé a été notifié à la recourante le 29 janvier 2020, de sorte que le recours, formé par acte écrit et motivé (art. 321 al. 1 CPC [Code de procédure civile; RS 272]) et déposé le 10 février 2020, soit

- 7 - en temps utile, le dernier jour du délai étant un samedi (art. 321 al. 2 CPC en lien avec l'art. 142 al. 3 CPC), est recevable. II. a) La recourante requiert que la présente cause soit traitée avec celle ouverte sous référence KC19.026115-200219, qui concerne les mêmes parties et le même état de fait. b) Pour simplifier le procès, le tribunal peut notamment ordonner une jonction de causes (art. 125 let. c CPC). La jonction de causes, comme la division de causes, n'est pas conditionnée par des critères précis, tels que la connexité pour la jonction ou l'absence de connexité pour la division. Le seul critère est celui de la simplification du procès, selon l'appréciation du tribunal (Haldy, in Bohnet/Haldy/Jeandin/Schweizer/Tappy [éd.], Commentaire romand, Code de procédure civile, 2e éd., Bâle 2019, n. 6 ad art. 125 CPC). c) En l'espèce, dès lors que l'on est en présence de deux poursuites distinctes et de deux décisions de mainlevée séparées, la requête de jonction de la recourante doit être rejetée (CPF 17 juillet 2014/269). Pour tenir compte de la connexité que présentent les deux dossiers, les recours seront toutefois traités

simultanément. III. a) La recourante fait valoir que la première juge a retenu à tort qu'elle n'était pas en possession d'une reconnaissance de dette valant titre de mainlevée provisoire au sens de l'art. 82 LP (Loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite; RS 281.1). Elle expose que le certificat de cautionnement de la garantie de loyer no [...] signé le 31 août 2016 par la poursuivie vaut reconnaissance de dette car celle-ci s'y reconnaît débitrice d'un montant de 7'000 fr. correspondant à cinq mois de loyer (mai à septembre 2016) ; toutefois, comme la garantie locative ne s'élevait qu'à 3'460 fr., c'est ce montant qui a été payé par elle au bailleur, et ce n'est qu'à concurrence de ce montant qu'elle exerce son droit de recours contre l'intimée. Elle soutient que, contrairement à ce

- 8 - qu'a retenu la première juge, les trois exemplaires de la signature de l'intimée au dossier (soit sur le contrat de bail, la demande de cautionnement et le verso du certificat de cautionnement) sont identiques, même si sur ce dernier document celle-ci n'a pas apposé l'entier de sa signature, mais seulement « [...] ». Au demeurant, elle relève que l'intimée n'a jamais invoqué qu'il ne s'agirait pas de sa signature, ni porté plainte pour usage de faux, abus de confiance ou usurpation d'identité à l'encontre du bailleur ou de la régie. Enfin, elle observe que les locataires ne l'ont jamais informée d'éventuels paiements faits ultérieurement au bailleur, et que les extraits des registres de l'office des poursuites produits retenus comme probants par la première juge concernent des paiements faits au bailleur en 2017 et 2018 par Q. _____, d'une part, et que s'ils concernaient le rapport de bail en cause, ces montants auraient dus lui être payés à elle et non au bailleur, selon un courrier qu'elle avait adressé aux locataires le 12 décembre 2016, d'autre part. b) Aux termes de l'art. 82 LP, 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 145 III 160 consid. 5.1 ; 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).

- 9 - Constitue une reconnaissance de dette l'acte sous seing privé signé par le poursuivi, d'où ressort sa volonté de payer au poursuivant, sans réserve ni condition, une somme d'argent déterminée, ou aisément déterminable, et exigible (ATF 145 III 20 consid. 4.1.1 ; ATF 139 III 297 consid. 2.3.1 ; ATF 136 III 627 consid. 2 et les références ; ATF 136 III 624 consid. 4.2.2 ; TF 5D_19/2020 du 15 juin 2020 consid. 5.1). 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; Veuillet, in Abbet/Veuillet, La mainlevée de l'opposition, n. 197 ad art. 82 LP et les références citées), à la condition que le paiement soit établi et que la dette principale soit reconnue tant dans son principe que dans son montant (JdT 1969 II 29 ; CPF 14 février 2020/6). Le poursuivi peut faire échec à la mainlevée en rendant immédiatement vraisemblable sa libération. En particulier, lorsqu'il

conteste l'authenticité de la signature apposée sur la reconnaissance de dette valant titre de mainlevée provisoire, il doit rendre vraisemblable la falsification. En effet, dans le système de la mainlevée provisoire voulu par le législateur, à moins que le titre produit par le créancier poursuivant soit d'emblée suspect – ce que le juge vérifie d'office –, il bénéficie de la présomption (de fait) que les signatures qui y sont apposées sont authentiques ; le juge doit prononcer la mainlevée provisoire si la falsification n'est pas rendue vraisemblable séance tenante ; le poursuivi ne doit donc pas seulement contester l'authenticité de la signature, mais doit démontrer, au moyen de pièces, qu'il est plus vraisemblable que la signature soit fautive qu'authentique (ATF 132 III 140 consid. 4.1.2 ; TF 5A_435/2015 du 14 octobre 2015 consid. 3.2.1.2). c) En l'espèce, la recourante a produit un certificat de cautionnement pour bail à usage d'habitation complété le 31 août et le 2 septembre 2016. À son verso, ledit certificat comporte un formulaire préimprimé relatif à la libération de la garantie de loyer, lequel a été

- 10 - complété à la main. Il porte aussi bien la signature de la locataire, sous l'intitulé « [...]», soit son premier prénom et son dernier nom de famille, que celle du représentant de la régie, agissant au nom du bailleur. Il ressort en outre clairement de ce formulaire que l'intimée demande à la recourante de verser au bailleur la somme de 7'000 fr. et qu'elle se reconnaît débitrice de la recourante de cette somme au sens de l'art. 82 LP. Dans ces conditions, la recourante dispose indubitablement d'une reconnaissance de dette pour le montant de 7'000 fr., donc a fortiori pour le montant de 3'460 fr. en poursuite, étant précisé que, si elle ne réclame que ce montant à l'intimée, c'est parce que, selon une pièce au dossier, c'est ce montant qu'elle a payé au bailleur le 16 septembre 2016 en vertu du contrat de cautionnement. Quant à la prétendue inauthenticité de la signature de l'intimée figurant sur cette reconnaissance de dette, il s'agit d'un moyen libératoire qui n'a pas été invoqué par l'intimée et que celle-ci devait soulever si elle entendait que le juge se prononce à son sujet. En présence de trois signatures manifestement identiques au dossier, la première juge ne pouvait en déduire d'office que celle figurant sur la reconnaissance de dette était suspecte, et a fortiori retenir qu'il était démontré qu'il était plus vraisemblable qu'elle soit fautive qu'authentique. Quant au fait que Q. _____ aurait payé des montants en 2017 et en 2018 au bailleur, à supposer qu'il s'agisse d'un moyen libératoire invoqué par l'intimée, il conviendrait de constater que les deux pièces produites ne permettent pas de rendre vraisemblables que ces paiements ont un quelconque rapport avec le contrat de bail en cause ; au demeurant, même si tel était le cas, cela n'atteindrait pas le droit de recours de la recourante contre l'intimée (cf. art. 6.1 CGA). En conclusion, il a lieu de retenir que la recourante dispose bien d'un titre de mainlevée provisoire pour le montant de 3'460 fr. réclamé en poursuite. Le recours sera donc admis sur ce point.

- 11 - d) La recourante requiert un intérêt moratoire sur ce montant à compter du 13 octobre 2016. Or, il ressort des pièces qu'elle a produites à l'appui de sa requête de mainlevée qu'elle a sommé, par courrier du 12 septembre 2016, l'intimée de payer dans les 30 jours le montant de la garantie de loyer versée et qu'elle lui a, par courrier du 12 décembre 2016, donné un ultime délai de 10 jours pour s'acquitter de ce montant. Il s'ensuit que les intérêts moratoires ne sauraient courir avant le 23 décembre 2016. La mainlevée provisoire de l'opposition sera donc prononcée à concurrence de 3'460 fr., plus intérêts à 5% dès le 23 décembre 2016 (art. 102 al. 1 et 104 al. 1 CO). IV. a) La recourante réclame encore le paiement de 200 fr., à titre de frais complémentaires selon l'art. 106 CO, et de 100 fr. 65 à titre de frais de poursuite antérieure (OP Jura-Nord vaudois P_8457139). b) Par dommage

supplémentaire, on comprend le dommage éprouvé par le créancier, supérieur à l'intérêt moratoire, constitué par exemple par des frais de sommation ou de mise en demeure. Pour que la mainlevée provisoire soit accordée quant à ce dommage supplémentaire, il faut qu'il ait fait l'objet d'une reconnaissance de dette dans son principe et son montant (Veillet, op. cit., n. 64 ad art. 82 LP, p.126 et les références citées). c) S'agissant du premier montant réclamé à titre de « frais complémentaires selon l'art. 106 CO », la recourante n'a pas établi, en première instance, être au bénéfice d'une reconnaissance de dette de la part de l'intimée pour ce montant. En effet, il ressort certes du chiffre six des CGA de la recourante qu'en cas de paiement, par cette dernière au bailleur, de la garantie de loyer, elle est subrogée aux droits de ce dernier et peut réclamer le remboursement de tout montant au locataire, « intérêts, frais de CHF 100.- et de poursuites en sus ». Or, le montant dont le paiement est réclamé en poursuite est de 200 fr. et il n'a pas pour cause les CGA. La recourante ne dispose dès lors d'aucun titre de mainlevée provisoire pour ce montant.

- 12 - Il n'en va pas différemment des frais de la poursuite introduite antérieurement. La recourante a produit à l'appui de sa requête de mainlevée le commandement de payer que l'Office des poursuites du district du Jura-Nord vaudois avait notifié le 24 octobre 2017 à l'intimée dans la poursuite no 8'457'139 ainsi que le courrier du 18 décembre 2018, par lequel elle demandait à cet office de la radier. Certes, le chiffre six des CGA prévoit le remboursement des frais de poursuites par le locataire. Toutefois, cela ne peut pas comprendre les frais de la poursuite que l'intéressée a engagés en vain, parce qu'elle l'a finalement retirée. Partant, la recourante ne dispose pas non plus d'un titre de mainlevée provisoire pour ce montant. V. En conclusion, le recours doit être partiellement admis et le prononcé réformé en ce sens que la mainlevée de l'opposition est prononcée à hauteur de 3'460 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 23 décembre 2016 ; l'opposition sera maintenue pour le surplus. Vu l'admission du recours sur la créance principale, les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 150 fr., doivent être mis entièrement à la charge de la poursuivie (art. 106 al. 1 CPC). Pour les mêmes motifs, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 315 fr., doivent être mis à la charge de l'intimée, qui remboursera à la recourante son avance de frais à concurrence de ce montant (art. 106 al. 1 CPC). Pour le surplus, il n'est pas alloué de dépens, la recourante ayant agi sans l'assistance d'un mandataire professionnel.

- 13 -

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