

## **VD\_GERICHTE KC20.024460 vom 30. Dezember 2020**

VD Tribunal cantonal, 2020-12-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_KC20.024460](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_KC20.024460)

FR: VD\_GERICHTE KC20.024460 du 30 décembre 2020

IT: VD\_GERICHTE KC20.024460 del 30 dicembre 2020

### **Erwägungen**

#### **E. 18**

mars 2019/26). En invoquant l'existence de défauts affectant la chose louée, le locataire poursuivi ne fait rien d'autre qu'opposer en compensation à la prétention du bailleur en paiement du loyer sa propre prétention, soit en dommages-intérêts, soit en réduction du loyer, voire en suppression du loyer en cas de congé extraordinaire pour défaut grave. Conformément à la jurisprudence précitée, il doit alors rendre vraisemblable non seulement l'existence des défauts allégués et de sa prétendue créance, mais également le montant de celle-ci. S'il invoque des défauts graves, il doit rendre cette gravité vraisemblable. En outre, il doit rendre vraisemblable qu'il a signalé ces défauts au bailleur (art. 257g CO [Code des obligations ; RS 220]). b) aa) En l'espèce, il n'est pas contesté que les parties ont signé un contrat de bail le 22 juillet 2013 et que le loyer convenu, dont le poursuivi était codébiteur solidaire, était de 3'650 fr. par mois. Il est par ailleurs établi que par formulaire de notification de résiliation de bail adressé à Z.\_\_\_\_\_ et [...] le 20 mai 2014, le poursuivant a résilié le contrat avec effet au 30 juin 2014 pour non-paiement du loyer. En revanche, le poursuivi n'a pas établi son allégation selon laquelle le bail aurait été résilié d'un commun accord pour fin février 2014. Enfin, il ressort des déclarations faites par les locataires eux-mêmes dans la demande qu'ils ont déposée en 2016 devant le Tribunal des baux que les locaux ont été mis à leur disposition. Il s'ensuit que le contrat de bail produit vaut titre de mainlevée provisoire pour les loyers antérieurs à la résiliation du bail au 30 juin 2014, soit pour les mois de mai et juin 2014.

- 8 - bb) Citant l'ATF 127 III 548, le recourant soutient que le contrat vaudrait titre à la mainlevée également pour les six mois suivant la résiliation du bail, dès lors que le locataire qui a donné lieu à la rupture prématurée du bail a l'obligation d'indemniser le bailleur pour le dommage causé, correspondant aux loyers non perçus jusqu'au terme pour lequel la chose pouvait objectivement être relouée, l'échéance contractuelle ordinaire du bail constituant la limite maximale. Le recourant ne saurait être suivi sur ce point. En effet, si le droit du bailleur à une indemnisation en cas de rupture prématurée du bail par la faute du locataire est reconnu, c'est ensuite d'une procédure judiciaire au cours de laquelle le bailleur doit établir que, malgré de réels efforts, il n'a pas été à même de relouer le logement aussitôt après la résiliation du bail ; en d'autres termes, il supporte le fardeau de la preuve de la durée pendant laquelle l'objet remis à bail ne pouvait pas être reloué (ATF 127 III 548 précité, consid. 5). L'arrêt invoqué, qui ne concerne pas une procédure de mainlevée, ne dit nullement que le contrat de bail, après sa résiliation, vaudrait titre de mainlevée pour l'indemnisation du bailleur. Enfin, en l'espèce, le recourant n'apporte pas le moindre élément de nature à établir que les locaux n'ont pas été reloués de juillet à décembre 2014 ; il ne fait que l'affirmer. Dans ces circonstances, le contrat de bail ne saurait valoir titre de mainlevée pour les loyers postérieurs au 30 juin 2014. c) Le recourant a en revanche raison

lorsqu'il affirme que, contrairement à ce qu'a retenu le premier juge, il appartenait au poursuivi de rendre vraisemblable l'existence des défauts qu'il allègue. En effet, conformément à la jurisprudence précitée (cf. consid. 2 a bb supra), en invoquant l'existence de défauts affectant la chose louée – ce qui constitue un moyen libératoire au sens de l'art. 82 al. 2 LP – le poursuivi doit rendre vraisemblable l'existence, mais aussi le montant et la gravité des défauts allégués (le poursuivi estime qu'aucun loyer n'est dû, ce qui suppose de graves défauts), ainsi que le fait qu'il a signalé ces défauts au bailleur. Or, force est de constater, en l'espèce, que le poursuivi n'a

- 9 - produit aucune pièce rendant plausibles ses allégations quant aux défauts des locaux loués. Certes, la demande adressée par les locataires au Tribunal des baux en 2016, produite par le poursuivant, fait état des défauts invoqués par les demandeurs. Toutefois, cette demande, restée sans suite, faute de paiement de l'avance de frais par les demandeurs, selon les allégations du recourant, n'est pas suffisante pour rendre vraisemblables les moyens libératoires invoqués par le poursuivi dans le cadre de la présente procédure. d) Il découle de ce qui précède que le premier juge aurait dû prononcer la mainlevée provisoire de l'opposition pour les loyers des mois de mai et juin 2014. S'agissant de prestations périodiques stipulées payables par mois d'avance, aucune mise en demeure n'était nécessaire pour rendre les loyers exigibles. On peut retenir le 1er août 2014 réclamé dans le commandement de payer comme point de départ de l'intérêt moratoire. IV. En conclusion, le recours doit être partiellement admis en ce sens que l'opposition au commandement de payer est provisoirement levée à concurrence de 7'300 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1er août 2014 et maintenue pour le surplus. Le recourant obtenant gain de cause sur un quart de ses conclusions (mainlevée demandée pour 29'200 fr. et prononcée pour 7'300 fr.), les frais et dépens des deux instances doivent être répartis selon cette proportion. Ainsi, les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 360 fr., sont mis à la charge du poursuivant, par 270 fr. (3/4), et à la charge du poursuivi, par 90 francs (1/4). Le poursuivi devra rembourser ce montant au poursuivant qui en avait fait l'avance. Assisté d'un avocat, le poursuivant a en outre droit à des dépens – réduits – de première

- 10 - instance, fixés à 500 fr. (1/4 de 2'000 fr.) en application de l'art. 6 TDC [Tarif des dépens en matière civile ; BLV 270.11.6]. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 540 fr., sont mis à la charge du recourant, par 405 fr. (3/4), et à la charge de l'intimé, par 135 fr. (1/4). L'intimé devra rembourser ce montant au recourant qui en avait fait l'avance et lui verser en outre des dépens réduits de deuxième instance, fixés également à 500 fr. (art. 8 TDC).

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