

# VD\_GERICHTE KC20.032452 vom 30. Dezember 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-12-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_KC20.032452](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_KC20.032452)

FR: VD\_GERICHTE KC20.032452 du 30 décembre 2020

IT: VD\_GERICHTE KC20.032452 del 30 dicembre 2020

## Erwägungen

### E. 1

a) Le 11 août 2020, l'Office des poursuites du district de Morges a notifié à P. \_\_\_\_\_, à la réquisition de V. \_\_\_\_\_, un commandement de payer n° 9'667'376 portant sur les sommes de 7'547 fr. 60 plus intérêt à 7 % dès le 1er août 2020 (1), de 647 fr. 20 plus intérêt à 7 % dès le 1er août 2020 (2) et de 600 fr. sans intérêt (3) et mentionnant comme titre de la créance ou cause de l'obligation : « 1) Loyers impayés du 01.07.20 au 31.08.20 relatifs à l'espace bureau n° 17.2 au 1er étage du bâtiment B de l'immeuble sis [...] à Etoy, ainsi que deux enseignes (loyer mensuel fr. 3'504.00 plus TVA) ; 2) et 3) Idem concernant les places de parc (loyer mensuel fr. 300.00 plus TVA) ». La poursuivie a formé opposition totale. b) Le 18 août 2020, la poursuivante a requis du Juge de paix du district de Morges le prononcé de la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 7'547 fr. 60 plus intérêt à 7 % dès le 1er août 2020 et de 647 fr. 20 plus intérêt à 7 % dès le 1er août 2020. A l'appui de sa requête, elle a produit, outre le commandement de payer précité, notamment les pièces suivantes, en copie : - un contrat de bail à loyer du 15 mai 2018 conclu entre la poursuivante V. \_\_\_\_\_, bailleuse, d'une part, et [...] et la poursuivie P. \_\_\_\_\_, « locataires », d'autre part, portant sur la location d'un espace bureau pour un loyer mensuel de 3'484 fr. charges comprises ; le contrat porte la signature des deux locataires, en particulier celle de la poursuivie, sous la mention « agissant conjointement et solidairement entre eux » ; le contrat stipule que le bailleur a soumis l'immeuble à la TVA, dont le taux (de 7.7 % au moment de la signature), sera adapté aux modifications législatives et reporté sur le locataire, le loyer mentionné dans le bail s'entendant hors TVA (article 7) ;

- 3 - - un document intitulé « clauses complémentaires faisant partie intégrante du bail », signé par les parties le même jour, indiquant notamment que toute sous-location était interdite sauf accord préalable du bailleur et qu'il était « notamment prévu que le locataire sous-loue à [...] pour autant que les conditions soient conformes aux dispositions en vigueur » (chiffre 11), et qu'il était dû un intérêt de 7% l'an sur toute prestation échue découlant du présent bail (chiffre 14) ; - un avenant au contrat de bail susmentionné conclu entre les mêmes parties le 30 janvier 2019, stipulant l'ajout de deux enseignes au prix de la location pour un montant mensuel de 20 fr. par mois ; cet avenant porte la signature des deux locataires, [...] et P. \_\_\_\_\_, sous la mention « agissant conjointement et solidairement entre eux » ; - un contrat de bail à loyer signé par les mêmes parties le 6 février 2019, portant sur la location de deux places de parc intérieures au prix de 150 fr. par mois l'unité ; les signatures des deux locataires apparaissent sous la mention « agissant conjointement et solidairement entre eux » ; le contrat stipule que le bailleur a soumis l'immeuble à la TVA, dont le taux (de 7.7 % au moment de la signature), sera adapté aux modifications législatives et reporté sur le locataire, le loyer mentionné dans le bail s'entendant hors TVA (article 5). Lors de l'audience du 1er octobre 2020, la poursuivie a produit une quittance de

l'Office des poursuites du district de Morges du 29 septembre 2020 attestant du paiement, par la poursuivie en faveur de l'agent d'affaires breveté Julien Greub, d'un montant de 4'294 fr. 20 dans le cadre d'une « affaire No 9611616 ». c) Par prononcé rendu sous forme de dispositif le 6 octobre 2020, notifié à la poursuivie le lendemain, la Juge de paix du district de Morges a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 7'547 fr. 60 plus intérêt à 7 % l'an dès le 1er août 2020 et de 646 fr. 20 plus intérêt à 7 % l'an dès le

- 4 - 1er août 2020 (I), a arrêté à 210 fr. les frais judiciaires, compensés avec l'avance de frais de la poursuivante (II), les a mis à la charge de la poursuivie (III) et a dit que celle-ci rembourserait à la poursuivante son avance de frais à concurrence de 210 fr. et lui verserait en outre la somme de 800 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (IV). Requête par la poursuivie le 15 octobre 2020, la motivation du prononcé a été adressée aux parties le 11 novembre 2020. P. \_\_\_\_\_ l'a reçue le lendemain.

### **E. 3**

let. b CPC sont réunies (CPF 10 août 2020/191 et les réf. cit. ; ATF 137 III 617 consid. 6.1 et 6.2 ; TF 5A\_709/2014 du 18 juillet 2014 consid. 2.3 ; Jeandin, in Bohnet et alii [édit.], Commentaire romand, Code de procédure civile, 2e éd., 2019, n. 6 ad art. 327 CPC, pp. 1565 ss ; Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, 2018, nn. 7.2 et 7.3 ad art. 327 CPC, p. 1054 et les réf. cit.). Cela vaut en particulier pour les conclusions portant sur des prestations en argent, qui doivent être chiffrées (ATF 137 III 617 précité consid. 6.1 et 6.2 ; ATF 134 III 235 consid. 2). Il ne s'agit pas de formalisme excessif, ni d'un vice d'ordre formel qui pourrait être réparé après interpellation de l'autorité de recours (Colombini, op. cit., n. 7.4 et les réf. cit.). En l'espèce, la recourante ne soulève aucun grief à l'appui de ses conclusions II et VI en annulation (et renvoi au premier juge) du

- 6 - prononcé attaqué. Ses conclusions III et IV sortent du cadre de la procédure de mainlevée, qui a pour seul objet possible la question de l'existence ou non d'un titre exécutoire. Elle n'expose aucun grief à l'appui de sa conclusion V en annulation de la poursuite, qui ne relève du reste pas de la compétence du juge de la mainlevée. Ces conclusions sont dès lors irrecevables. La conclusion III, tendant à ce qu'il soit « constaté que le contrat de bail du 15 mai 2018 n'est pas un titre de mainlevée provisoire », pose également problème s'agissant de sa recevabilité dès lors qu'elle a une visée uniquement constatatoire et ne tend pas à proprement parler au maintien de l'opposition au commandement de payer, respectivement au rejet de la requête de mainlevée. On peut néanmoins considérer, à la rigueur, que c'est bien dans ce sens que la recourante entendait agir (sa conclusion en annulation de la poursuite allant également dans ce sens) et ainsi admettre que la conclusion III est recevable. II. a) La poursuivante fonde sa requête de mainlevée sur deux baux à loyer et un avenant. La recourante soutient avoir signé ces contrats en qualité de « caution » et non de « codébiteur solidaire », si bien que pour être valable, son engagement aurait dû être passé en la forme authentique. b) aa) Le créancier dont la poursuite 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 (art. 82 al. 1 LP), que le juge prononce si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (al. 2). Constitue une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 al. 1 LP, en particulier, l'acte 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

- 7 - (ATF 145 III 20 consid. 4.1.1 et les références citées). Le contrat de bail signé constitue ainsi une reconnaissance de dette pour le montant du loyer échu, le locataire reconnaissant, par sa signature, son obligation de payer le loyer au bailleur 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). Le contentieux de la mainlevée d'opposition, soumis à la procédure sommaire (art. 251 let. a CPC), 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, de sorte que le juge examine uniquement l'existence et la force probante du titre produit par le créancier, et non la réalité ou la validité de la créance (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). 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 et les réf. cit. ; Veuillet, in Abbet/ Veuillet [éd.], La mainlevée de l'opposition, 2017, nn. 32 et 92 ad 82 LP). La question de l'existence d'une reconnaissance de dette s'interprète en conformité avec les règles déduites de l'art. 18 al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), qu'il s'agisse d'une déclaration de volonté unilatérale (Winiger, in Thévenoz/Werro (éd.), Commentaire romand, Code des obligations I, 2e éd., 2012, n. 12 ad art. 18 CO) ou d'un accord bilatéral. Vu le caractère sommaire de la procédure de poursuite, le juge de la mainlevée s'en tiendra au texte littéral de la reconnaissance de dette lorsque celui-ci est clair. Il ne peut procéder qu'à l'interprétation objective du titre fondée sur le principe de la confiance, savoir rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (ATF 131 III 606, rés. in JdT 2006 I 126). Le juge de la

- 8 - mainlevée ne peut prendre en compte que les éléments intrinsèques au titre, à l'exclusion des éléments extrinsèques qui échappent à son pouvoir d'examen (ATF 5A\_65/2020 du 7 juillet 2020 consid. 4.2.4 ; ATF 145 III 20 consid. 4.3.3 ; TF 5A\_867/2018 du 4 mars 2019 consid. 4.1.3 ; cf. ATF 143 III 564 consid. 4.4.3 ; Veuillet, op. cit., n. 35 ad art. 82 LP et les autres arrêts cités). Il n'a pas non plus à trancher des questions délicates, en particulier relevant de l'interprétation d'éléments extrinsèques au contrat, pour la solution desquelles le pouvoir d'appréciation joue un rôle important. C'est au juge du fond qu'il appartiendra le cas échéant de trancher ces questions au terme d'une procédure probatoire complète (TF 5A\_867/2018 du 4 mars 2019 consid. 4.1.3 ; TF 5A\_450/2012 du 23 janvier 2013, consid. 3.2). bb) Il y a solidarité entre plusieurs débiteurs lorsqu'ils déclarent s'obliger de manière qu'à l'égard du créancier, chacun d'eux soit tenu pour le tout (art. 143 al. 1 CO). La solidarité n'est jamais présumée et naît soit par la volonté des parties, soit par la loi (Romy, in Thevenoz/ Werro (éd.), Commentaire romand CO I 2e éd., 2012, n. 5 ad art. 143 CO). Conformément à l'art. 1 al. 2 CO, l'engagement solidaire peut se former par actes concluants ou tacitement. Le créancier peut, à son choix, exiger de tous les débiteurs solidaires ou de l'un d'eux l'exécution intégrale ou partielle de l'obligation (art. 144 al. 1 CO). 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 20 juin 2019/130 ; CPF 12 mars 2015/79 ; CPF 12 septembre 2014/318 ; CPF 2 avril 2014/124 ; Lachat, in Lachat/Grobet

Thorens/Rubli/Stastny, *Le bail à loyer*, éd. 2019, p. 100 ; Veillet, *op. cit.*, n. 161 ad art. 82 LP et les réf. cit. ; Krauskopf, *La mainlevée provisoire : quelques jurisprudences récentes*, in *JdT* 2008 II 23 ss, spéc. p. 36). cc) Le cautionnement est le contrat par lequel la caution s'engage envers le créancier principal à garantir le paiement de la dette

- 9 - contractée par un tiers, le débiteur principal (art. 492 al. 1 CO). Le cautionnement présuppose l'existence d'un autre engagement, celui qui doit être garanti, et constitue une adjonction à cet engagement et en dépend nécessairement pour son existence et son objet. De nature accessoire, il garantit la solvabilité du débiteur ou l'exécution d'un contrat (ATF 129 III 702 consid. 2.1, *JdT* 2004 I 535 ; ATF 113 II 434 consid. 2a, *JdT* 1988 I 185 ; ATF 111 II 276 consid. 2b, rés. in *JdT* 1986 I 255 ; CPF 28 décembre 2018/343). Le cautionnement renforce la position du créancier et repose souvent dans cette mesure sur des considérations identiques, mais diffère quant aux conditions de forme. Alors que le contrat sur lequel repose la solidarité passive n'est soumis à aucune forme (TF 5A\_944/2016 consid. 2.3 ; ATF 129 III 702 consid. 2.1, *JdT* 2004 I 5365 ; TF 4C.24/2007 du 26 avril 2007 consid. 5), la déclaration de cautionnement, lorsque la caution est une personne physique et que le cautionnement dépasse la somme de 2'000 fr., doit revêtir la forme authentique, sous peine de nullité (art. 493 al. 2 CO). dd) Pour sa libération, le poursuivi peut se prévaloir de tous les moyens de droit civil - exceptions ou objections - qui infirment la reconnaissance de dette (ATF 142 III 720 consid. 4.1 ; ATF 136 III 624 consid. 4.2.1 ; TF 5A\_434/2015 du 21 août 2015 consid. 6.1.2, *SJ* 2016 I 49 ; TF 5A\_389/2016 du 21 septembre 2016 consid. 3.1.1), en principe par pièces (art. 254 al. 1 CPC ; TF 5A\_361/2016 du 16 janvier 2017 consid. 3.2). Il peut invoquer un vice de forme concernant la créance (TF 5A\_944/2016 du 31 août 2017 consid. 2.2), notamment les règles de forme imposées par l'art. 493 CO pour la validité d'un acte de cautionnement (TF 5A\_849/2012 du 25 juin 2013 consid. 2.1). Lorsque le débiteur invoque la nullité du titre (par exemple en raison d'un vice de forme), le juge de la mainlevée peut se limiter à un examen sommaire (TF 5A\_205/2015 du 22 octobre 2015 consid. 6.2). Il suffit que le poursuivi rende immédiatement vraisemblables ses moyens libératoires (ATF 132 III 140 consid. 4.1.1). Lorsque le juge statue sous l'angle de la simple vraisemblance, il doit, en se fondant sur des éléments objectifs, acquiescer à l'impression que les faits allégués se sont produits, sans exclure pour

- 10 - autant la possibilité qu'ils se soient déroulés autrement (ATF 131 III 140 consid. 4.1.2 ; TF 5A\_142/2017 du 18 août 2017 consid. 4.1). 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 précité). c) aa) En l'espèce, le contrat de bail conclu le 15 mai 2018 (portant sur la location d'un espace bureau pour un loyer de 3'484 fr. par mois, TVA en sus) mentionne en première page l'identité des parties : V. \_\_\_\_\_, bailleresse, et [...] et P. \_\_\_\_\_, « locataires », « agissant conjointement et solidairement entre eux ». En dernière page, le contrat comporte les signatures des parties, en particulier celles des deux locataires susnommés, sous la mention « agissant conjointement et solidairement entre eux ». L'avenant à ce contrat, conclu le 30 janvier 2020 (portant sur la location de deux enseignes pour 20 fr. par mois), est rédigé de la même manière : la mention « agissant conjointement et solidairement entre eux » concernant les deux locataires figure à la fois en en-tête, sous l'indication des parties au contrat, et au-dessus des signatures de [...] et P. \_\_\_\_\_ figurant au bas du texte. Enfin, le contrat signé le 6 février 2019 (portant sur la location de deux places de parc pour un

loyer mensuel de 150 fr. l'unité, TVA en sus) présente les mêmes spécificités : l'indication « agissant conjointement et solidairement entre eux » en première page et au-dessus des signatures des deux locataires au bas du contrat. bb) La recourante expose qu'il n'a jamais été question que les locaux pris à bail soient occupés par [...], que dès l'origine il était prévu que cette dernière les sous-loue à [...], mais qu'au moment de la signature du contrat, la bailleuse a souhaité signer avec une société pouvant justifier d'au moins un exercice comptable, condition que [...] ne remplissait pas, que la bailleuse a ainsi conclu le bail avec [...] et a exigé de la recourante qu'elle signe le contrat aux côtés de cette société, non pas comme colocataire mais comme « garante » ; elle précise que si elle

- 11 - avait su qu'elle s'engageait solidairement, elle n'aurait pas signé les contrats.

P. \_\_\_\_\_ ne dit rien dans son acte de recours sur la nature des liens qui existent entre elle, [...] et [...] et n'a pas déposé d'écriture en première instance, si bien que les seuls éléments dont dispose la cour de céans sur ce point sont ceux figurant au Registre du commerce (qui constituent un fait notoire ; ATF 138 II 557 consid. 6.2) et l'état de fait retenu par la juge de paix à l'issue de l'audience de mainlevée. Selon les indications figurant au Registre du commerce, P. \_\_\_\_\_ était l'associée gérante de la société [...] (inscrite depuis le 6 juin 2018) jusqu'au 12 février 2020 et [...] associée de celle-ci depuis le 4 mars 2020. Selon le prononcé attaqué, dont l'état de fait n'est pas contesté, la recourante est actuellement employée de [...]. cc) Les arguments invoqués par P. \_\_\_\_\_ sont peu convaincants et sans pertinence dans le cadre de la présente procédure de mainlevée. En effet, on voit mal qu'en apposant sa signature sur des contrats qui la désignent expressément comme « locataire » aux côtés de [...], sous la mention « agissant conjointement et solidairement entre eux », la recourante n'ait pas compris qu'elle prenait un engagement solidaire l'exposant à payer les loyers convenus. L'insistance de la bailleuse pour qu'elle signe les contrats en cause comme « garante », dont la recourante se prévaut sans l'établir ni le rendre vraisemblable, tend également à démontrer qu'elle était consciente du fait qu'elle s'obligeait à l'égard de la créancière solidairement avec [...]. Elle affirme que si elle avait su qu'elle s'engageait solidairement, elle n'aurait pas signé, mais n'invoque pas un vice du consentement. Enfin et surtout, les arguments soulevés par la recourante relèvent d'éléments extrinsèques aux contrats en cause et échappent donc au pouvoir d'examen du juge de la mainlevée. Au vu de ces éléments, force est d'admettre que les termes des deux contrats et de l'avenant produits sont sans équivoque et que par ses signatures sur ces trois documents, la poursuivie s'est clairement engagée solidairement aux côtés de [...] pour le paiement des loyers stipulés.

- 12 - S'agissant de la quittance de l'office des poursuites du 29 septembre 2020 produite par la poursuivie lors de l'audience du 1er octobre 2020, on observe que le paiement attesté concerne une autre poursuite (n° 9'611'616) que celle visée par la présente procédure, si bien que cette pièce ne saurait rendre vraisemblable la libération de la recourante. Dans ces circonstances, c'est à juste titre que le premier juge a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition pour les loyers réclamés. Le taux d'intérêt à 7% ressortant des « clauses complémentaires faisant partie intégrante du contrat de bail » signé le 15 mai 2018 par les parties (chiffre 14), son allocation peut également être confirmée. Il en va de même pour la TVA, stipulé payable en sus du loyer, selon les articles 7, respectivement 5, des baux produits. III. En conclusion, le recours, manifestement mal fondé, doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité, et le prononcé confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 315 fr., doivent être mis à la charge de la recourante, qui succombe (art.

106 al. 1 CPC). L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu d'allouer de dépens.

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