

VD_GERICHTE KC21.021758 vom 20. Dezember 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-12-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_KC21.021758

FR: VD_GERICHTE KC21.021758 du 20 décembre 2022

IT: VD_GERICHTE KC21.021758 del 20 dicembre 2022

Erwägungen

E. 3

Dans son envoi du 25 novembre 2022, qui a été transmis à la poursuivante pour information, la poursuivie a argué que la demande en prestation de sûretés était désormais sans objet vu le nouveau bail conclu entre un tiers et la poursuivante. Force est toutefois de constater que ce bail, qui pourrait constituer un fait nouveau recevable s'il rendait le procès sans objet (ATF 145 II 422 consid. 5.2), ne le rend pas aujourd'hui sans objet. En effet, le bail n'est pas encore entré en vigueur et la poursuivie reste ainsi à ce jour la locataire de la poursuivante avec les conséquences qui en découlent. On ne sait en outre pas si la poursuivie a restitué la chose louée ou si, en raison de l'état de celle-ci, la poursuivante a des prétentions contre la poursuivie, qu'elle voudrait voir couvertes par des sûretés. La procédure n'étant pas sans objet, il convient d'examiner le sort à donner sur les recours.

E. 4

La bailleresse reproche à la juge de paix d'avoir prononcé la mainlevée provisoire, en imputant deux montants de 1'240 fr. sur le montant réclamé à titre de sûretés à hauteur de 3'000 francs.

- 9 -

E. 4.1.1

L'engagement de fournir des sûretés en espèces, si la loi, la convention des parties ou la décision du juge le sanctionne, est exécutable par la voie de la poursuite pour dettes (art. 38 al. 1 LP ; Panchaud/Caprez, La mainlevée d'opposition, § 13 II ch. 1). Selon la jurisprudence et la doctrine, la poursuite en prestation de sûretés ne constitue pas un mode spécial de poursuite, mais une poursuite ordinaire qui a un but spécial : celui d'assurer l'exécution d'une prestation du poursuivi qui n'est pas destinée à satisfaire directement le poursuivant, mais à lui garantir l'exécution d'une obligation dont il est bénéficiaire. L'exécution forcée tendant à la fourniture de sûretés ne peut servir qu'à rendre efficace un droit du poursuivant à ce que le poursuivi, pour garantir son obligation, offre et constitue une sûreté sur laquelle le poursuivant puisse mettre la main si le poursuivi ne remplit pas son obligation (ATF 129 III 193, JdT 2003 II 59 consid. 2.1 et 2.2 ; ATF 93 III 72 consid. 2b, JdT 1967 II 112, 118 ; TF 7B.8/2006 du 6 mars 2006 ; Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 8 ad Remarques introductives : art. 38-45 LP, n. 27 ss ad art. 38 LP ; Acocella, in Staehelin/Bauer/Staehelin (éd.), Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 2e éd., 2010, n. 15 ad art. 38 SchKG [LP] et les réf.). La procédure est la même que celle de la poursuite tendant au paiement d'une somme d'argent, sauf que la continuation de la poursuite a lieu exclusivement par voie de saisie (art. 43 ch. 3 LP) et que les espèces obtenues par la réalisation des biens saisis ne peuvent être distribuées au poursuivant, mais doivent être

consignées, de telle façon qu'elles se trouvent à la disposition du créancier si celui-ci établit au fond son droit à la créance en garantie de laquelle les sûretés ont été fournies (ATF 129 III 193, JdT 2003 II 59 consid. 2.2 ; ATF 110 III 1 consid. 2b et les réf., JdT 1986 II 61 ; TF 7B.8/2006 du 6 mars 2006).

E. 4.1.2

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. - 10 - 1); le juge la prononce si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (al. 2). 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 139 III 297 consid. 2.3.1 ; ATF 136 III 624 consid. 4.2.2 ; ATF 136 III 627 consid. 2 et les réf. cit.). Conformément à l'art. 82 al. 2 LP, 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 (ATF 142 III 720 précité). 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 ; ATF 145 III 20 consid. 4.1.2 ; ATF 142 III 720 consid. 4.1 et les arrêts cités). La prétention en prestation de sûretés peut avoir pour fondement un contrat. La mainlevée provisoire ne peut être accordée que si l'étendue des sûretés ressort du titre invoqué comme reconnaissance de dette (Veuillet, in Abbet/Veuillet, La mainlevée de l'opposition, n. 58 et 60 ad art. 82 LP).

E. 4.1.3

Conformément à l'art. 86 al. 1 CO, le débiteur qui a plusieurs dettes à payer au même créancier a le droit de déclarer, lors du paiement, laquelle il entend acquitter (al. 1). Faute de déclaration de sa part, le paiement est imputé sur la dette que le créancier désigne dans la quittance, si le débiteur ne s'y oppose immédiatement (al. 2).

E. 4.2

Dans le cas d'espèce, la juge de paix a constaté que la locataire avait versé 1'240 fr. à trois reprises, soit une fois le 2 février 2021 et deux fois le 9 février 2021. Elle s'est référée à un courriel de la bailleuse du 13 février 2021, indiquant "Il manque une mensualité pour le dépôt de garantie. Vous en avez envoyé deux au lieu de trois. Pouvez-vous me faire parvenir le troisième ?". La juge de paix a considéré que par

- 11 - ce courriel la bailleuse avait choisi d'attribuer deux des trois mensualités versées à la garantie. Selon la pièce 4bis de la locataire, soit des avis de débit relatifs à ces paiements, les trois montants sont assortis de la mention, communiquée au bénéficiaire, [...] loyer 202102», puis [...] loyer 202103» et [...] 202104». Ces indications imposaient de retenir, à tout le moins au stade de la vraisemblance, que la volonté exprimée par la locataire – en l'occurrence débitrice – était que les montants servent à acquitter ses dettes de loyer au sens de l'art. 86 al. 1 CO, et non de garantie. L'art. 86 al. 2 CO ne trouve par conséquent pas application et le créancier ne pouvait plus décider, après cette déclaration, à quelle dette seraient imputés les paiements. Dans le cas présent, on ne pouvait par conséquent considérer, au vu du courriel du 13 février 2021, que les montants auraient été valablement imputés sur la dette en garantie, car le créancier l'avait ainsi exprimé. La décision entreprise

ne peut être suivie sur ce point et, malgré ces paiements précités, c'est un montant de 3'000 fr. qui était alors, et qui est, toujours dû à titre de garantie.

E. 5

Cela étant, la locataire, dans son recours, invoque que ces montants de 1'240 fr. auraient en réalité été versés, par avance, à titre de sûretés, selon un accord des parties, qui ne seraient pas des locataires et baillereses "conventionnelles". La demande en prestation de sûretés déposée par la bailleresse serait dès lors sans objet.

E. 5.1

Dès lors que la locataire se fonde sur des faits – un prétendu accord entre les parties sur ce point – qui ne ressortent pas de la décision attaquée, sans invoquer ni démontrer l'arbitraire de l'omission de ces faits, ceux-ci sont irrecevables et avec eux le grief qu'elle fonde sur ces faits. On relèvera au demeurant que la locataire, contrairement à son obligation de motivation, ne se réfère à aucune pièce précise qui aurait imposé de tenir ses dires pour vraisemblables. Elle ne cite en effet à cet égard que des courriels du mois de février 2021 ainsi que le contrat de bail, sans plus de détail.

- 12 - A supposer le grief recevable, il faudrait de toute manière le rejeter compte tenu des considérants qui suivent. Dans son courriel du 15 février 2021, en réponse à celui du 13 février 2021 précité (cf. consid. 4.2 supra), soit après les trois paiements litigieux, le représentant de la locataire a indiqué à la bailleresse que "comme convenu, notre comptabilité vous verse trois mois de loyer en avance. Vous recevrez les trois prochains loyers pour le mois de mai". Une telle déclaration permet de retenir tout au plus, au stade de la vraisemblance, que les parties s'étaient entendues pour que les loyers soient payés de trois mois en trois mois, en avance, et non que les paiements de loyers soient imputés sur la garantie due. A cet égard également, l'affirmation de la locataire selon laquelle le contrat de bail aurait été conclu pour une durée déterminée est infirmée par la lecture du document en question, signé par les parties. Ce contrat prévoit que le bail commencera le 1er février 2021, qu'un loyer mensuel, acompte sur les frais et place de parc par 240 fr. compris, est dû mensuellement par 1'240 fr. et qu'en outre, la locataire s'engage à fournir dans les trente jours à compter de la signature du bail des sûretés à hauteur de 3'000 fr. Le contrat de bail ne prévoit en revanche pas que ces sûretés seraient payées au moyen des paiements de loyer, en d'autres termes que la locataire ne paiera ainsi pas de loyer durant les trois premiers mois. Cela ne serait être présumé, et n'est au surplus pas rendu vraisemblable. Dans ces conditions, il n'était pas arbitraire de retenir que les paiements de montants de 1'240 fr., même faits en avance pour deux d'entre eux, ne visaient pas, qui plus est vu la mention indiquée par la locataire lors de ses versements de "loyer", à amortir une autre créance que celle de loyer, soit celle en sûretés de 3'000 fr. On relève encore que 1'240 fr., multiplié par trois, n'est manifestement pas égal à 3'000 fr., ce qui infirme encore, autant que de besoin, que les parties aient pu se mettre d'accord sur le paiement de ce dernier montant par trois autres montants dont la somme n'est pas égale à 3'000 fr.

- 13 -

E. 5.2

A la suite de ce grief qui conduisait la locataire à conclure que la demande en prestation de sûretés était sans objet, la locataire invoque "ceci d'autant plus que le contrat de bail a été résilié" le 16 février 2022. Faute de toute explication qui justifierait que la requête soit

considérée comme sans objet du fait de la résiliation, ce grief est irrecevable. Au demeurant, on relèvera que le contrat de bail ne prévoit pas que l'obligation de fournir des sûretés s'arrête à la fin du contrat de bail. D'autre part, les sûretés servent à garantir les obligations du locataire pendant la durée du bail, même au-delà du bail (cf. la clause 8 du contrat liant les parties et Lachat, le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 355 in fine), de sorte que la résiliation du contrat de bail, à elle seule, ne peut signifier que la bailleuse n'a plus d'intérêt à disposer d'une garantie locative. Il en va de même de la relocation qui prendra effet au 1er janvier 2023. Comme précédemment relevé (cf. consid. 3 supra), on ignore si la poursuivante n'a pas de prétentions à faire valoir contre la poursuivie, prétentions qui pourraient être couvertes par des sûretés litigieuses. Pour ces motifs, le grief est infondé.

E. 5.3

La locataire soutient encore avoir rendu vraisemblable, selon l'art. 82 LP, que la bailleuse disposait de garanties suffisantes conformément à l'accord conclu avec le représentant de la locataire. En l'état, les parties ont signé un contrat de bail qui prévoit le versement par la locataire, en plus du loyer, de sûretés à hauteur de 3'000 fr. Il résulte de ce qui précède que la locataire n'a pas rendu vraisemblable qu'elle s'était acquittée en tout ou en partie de ce montant (cf. consid. 4.2 supra). Dans ces conditions, il n'y a pas lieu de se demander si les sûretés étaient suffisantes ou non. La locataire devait s'en acquitter. Faute de l'avoir rendu vraisemblable, en tout ou en partie, son opposition aurait dû être levée à hauteur de 3'000 francs.

E. 6

La bailleuse réclame que la somme de 3'000 fr. porte intérêt à 5 % l'an dès le 1er février 2021, alors que la juge de paix a retenu que

- 14 - l'intérêt courait dès le 12 avril 2021, lendemain de l'échéance du délai imparti par la bailleuse pour verser la garantie. Faute de toute motivation à l'appui de cette conclusion, le grief est irrecevable.

E. 7.1

Il résulte de ce qui précède qu'après jonction des causes, le recours de la locataire, manifestement infondé, doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité, conformément à l'art. 322 al. 1 in fine CPC. Les frais judiciaires de deuxième instance relatifs à ce recours et arrêtés à 180 fr. (cf. art. 48 et 61 OELP [Ordonnance sur les émoluments perçus en application de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite] ; RS 281.35), doivent être mis à la charge de la locataire (art. 106 al. 1 CPC). Aucun dépens ne sera accordé à la bailleuse, qui n'a pas été invitée à se déterminer sur ce recours.

E. 7.2

S'agissant du recours de la bailleuse, il doit être partiellement admis et la décision attaquée réformée en ce sens que la mainlevée provisoire de l'opposition est prononcée à hauteur de 3'000 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 12 avril 2021. Vu le sort du recours qui est admis sous réserve de deux mois d'intérêts moratoires, soit sur un point accessoire du litige, les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 150 fr., doivent être mis à la charge de la locataire, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Celle-ci versera à la bailleuse de pleins dépens de première instance à hauteur de 400 fr., le montant arrêté par la première juge n'étant pas contesté. Pour les mêmes motifs, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 225 fr. (art. 61 OELP), seront mis à la charge de la locataire, qui succombe sur

l'essentiel (art. 106 al. 1 CPC). Celle-ci versera

- 15 - en outre à la bailleresse des dépens de deuxième instance, qu'il se justifie d'arrêter à 300 fr. pour toutes choses (art. 3, 8 et 19 TDC [tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile ; BLV 270.11.6]).

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