

VD_GERICHTE KC23.032875 vom 28. Juni 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-06-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_KC23.032875

FR: VD_GERICHTE KC23.032875 du 28 juin 2024

IT: VD_GERICHTE KC23.032875 del 28 giugno 2024

Erwägungen

E. 1

a) Le 29 juin 2023, à la réquisition de H. _____ SA, l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron a notifié à A.S. _____, dans la poursuite n° 10'874'814, un commandement de payer portant sur les montants de 1'097 fr. 85, plus intérêt à 7 % l'an dès le 1er juillet 2021, et 281 fr. 25, plus intérêt à 7 % l'an dès le 1er mai 2022, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation : « 1 Solidairement responsable avec B.S. _____, [...], [...] Supplément du décompte de chauffage et frais accessoires 2019-2020 Appartement 6pcs, sis chemin [...], [...] »

E. 2

Par décision du 15 février 2024, la juge de paix (I) a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition, (II) a arrêté à 150 fr. les frais judiciaires, compensés avec l'avance de frais de la poursuivante, (III) a mis

- 4 - les frais à la charge de la poursuivie et (IV) a dit que celle-ci rembourserait à la poursuivante son avance de frais de 150 fr., sans allocation de dépens pour le surplus. La poursuivie ayant requis la motivation de cette décision par lettre du 16 février 2024, le prononcé motivé a été adressé aux parties le 28 mars 2023 et notifié à la poursuivie, par l'intermédiaire de son conseil, le 30 suivant. La première juge a considéré que la poursuivante, propriétaire de l'immeuble et légitimée en qualité de créancière, était au bénéfice d'un titre de mainlevée provisoire de l'opposition à la poursuite en cause, le contrat de bail valant reconnaissance de dette dans la poursuite en recouvrement du loyer et des frais accessoires dûment convenus et chiffrés.

E. 3

Par recours du 2 avril 2024, A.S. _____ a conclu à la réforme du prononcé précité en ce sens que la requête de mainlevée est rejetée, les frais et dépens des première et deuxième instances étant mis à la charge de l'intimée H. _____ SA. Invitée par lettre recommandée du 22 avril 2024 à se déterminer sur le recours, l'intimée n'a pas procédé. En droit : I. Déposé dans les formes requises et en temps utile (art. 321 al. 1 et 2 CPC [Code de procédure civile ; RS 272]), le recours est recevable. II. La recourante fait valoir que, si le contrat de bail vaut bien titre de mainlevée provisoire pour les acomptes de frais accessoires exigibles et convenus spécialement, au sens de l'art. 257a CO (Codes des

- 5 - obligations ; RS 220), il ne constitue en revanche pas un tel titre pour le solde en faveur du bailleur résultant du décompte effectué en fin de période, le cas échéant. a) En vertu de l'art. 82 al. 1 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. Constitue une reconnaissance de dette au sens de cette disposition l'acte sous seing privé, 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 (ATF 145 III 20 consid. 4.1.1; 139 III 297 consid. 2.3.1). Une reconnaissance de dette peut aussi résulter d'un ensemble de pièces dans la mesure où il en ressort les éléments nécessaires. Cela signifie que le document signé doit clairement et directement faire référence, respectivement renvoyer, aux documents qui mentionnent le montant de la dette ou permettent de le chiffrer (ATF 139 III 297 consid. 2.3.1; 136 III 627 consid. 2 et 3.3; 132 III 480 consid. 4.1 et les références citées). Une référence ne peut cependant être concrète que si le contenu des documents auxquels il est renvoyé est connu du déclarant et visé par la manifestation de volonté signée (ATF 139 III 297 consid. 2.3.1; 136 III 627 consid. 3.3; 132 III 480 consid. 4.3; cf. aussi : ATF 106 III 97 consid. 4). En d'autres termes, cela signifie que le montant de la dette doit être fixé ou aisément déterminable dans les pièces auxquelles renvoie le document signé, et ce au moment de la signature de ce dernier (ATF 139 III 297 précité ; Staehelin, in Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, vol. I, 3e éd. 2021, n° 26 ad art. 82 LP ; Veuillet/Abbet, in Abbet/Veuillet, La mainlevée de l'opposition, 2e éd. 2022, n. 27 ad art. 82 LP). Les frais accessoires représentent une rémunération pour des frais effectifs, en relation avec l'usage de la chose ; ils sont à la charge du locataire uniquement s'ils sont spécialement prévus dans le contrat (art. 257a CO). Le contrat signé de bail constitue ainsi une reconnaissance de dette et justifie la mainlevée provisoire de l'opposition pour les montants échus du loyer et de l'acompte mensuel afférent aux charges accessoires

- 6 - prévu dans le contrat (Veuillet/Abbet, op. cit., nn. 160 et 162 ad art. 82 LP). Il ne vaut en revanche pas reconnaissance de dette pour le solde éventuel en faveur du bailleur résultant du décompte des charges accessoires – que le bailleur doit établir chaque année (art. 4 OBLF [ordonnance sur le bail à loyer et à ferme ; RS 221.213.11]), conformément aux art. 29 et 31 des Dispositions paritaires romandes et Règles et usages locatifs du canton de Vaud dans leur teneur en vigueur depuis le 29 novembre 2019. Ce décompte lui-même ne vaut pas reconnaissance de dette, dès lors qu'il n'est en règle générale pas signé par le locataire, d'une part, et que son contenu ne peut être couvert par le contrat de bail, puisque ce contrat ne se réfère pas ni ne renvoie expressément à un tel décompte annuel et qu'au demeurant, à la date de la signature dudit contrat, le principe même d'un surcoût ne pouvait pas être acquis, d'autre part ; au surplus, et a fortiori, lors de la signature du contrat de bail, le montant d'un éventuel solde positif résultant du décompte annuel des charges accessoires ne peut pas être aisément déterminable (Trümpy, La mainlevée d'opposition provisoire en droit du bail, BLSchK 2010, pp. 105 ss, spéc. p. 113 ; CPF 24 mars 2017/57). b) En l'espèce, l'intimée a produit le contrat de bail à loyer signé par les parties qui, comme on l'a vu, ne constitue toutefois pas une reconnaissance de dette pour les « suppléments de décomptes de chauffage et frais accessoires » qu'elle réclame en poursuite. Elle n'a par ailleurs produit aucune autre pièce et notamment aucun décompte signé par la poursuivie. C'est ainsi à tort que la mainlevée provisoire de l'opposition a été prononcée. Le recours, bien fondé, doit être admis. III. Vu l'admission du recours, le prononcé doit être réformé en ce sens que la mainlevée provisoire de l'opposition à la poursuite en cause n'étant pas prononcée, dite opposition est maintenue et que les frais judiciaires de première instance sont mis à la charge de la poursuivante, qui en a déjà fait l'avance (art. 106 al. 1 et 111 al. 1 et 2 CPC). Celle-ci doit

- 7 - en outre verser à la poursuivie des dépens de première instance fixés à 200 fr. pour tenir compte du fait que le mandataire de la poursuivie représente également son codébiteur

B.S. _____ opposé à la poursuivante et intimée dans la cause parallèle KC23.032877-240443, identique à la présente (art. 11 cum 20 al. 2 TDC [tarif des dépens en matière civile ; BLV 270.11.6]). A ce montant s'ajoutent 10 fr. de débours (art. 19 al. 2 TDC). Les frais de deuxième instance sont mis à la charge de l'intimée (art. 106 al. 1 CPC). Celle-ci doit par conséquent rembourser à la recourante les frais judiciaires, arrêtés à 225 fr., dont cette dernière a entièrement fait l'avance et lui verser en outre des dépens arrêtés à 335 fr. pour tenir compte de la brièveté de l'écriture de recours produite par son mandataire et du fait que celui-ci représente également son codébiteur (art. 13 cum 20 al. 2 TDC). A ce montant, s'ajoutent des débours par 6 fr. 70 (art. 19 al. 2 TDC).

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