

Notice Démarche en cas de poursuite (loyer/crise du coronavirus)

I. Contexte

Si un débiteur ne s'exécute pas de lui-même, le créancier est en général autorisé à recourir à l'aide de l'Etat. Il est donc possible d'exiger le paiement de loyers dus par la voie de la poursuite. Dans sa réquisition de poursuite, le créancier doit notamment mentionner le montant et la raison de la créance exigée (art. 67, al. 1, LP). Dans le contexte actuel, il doit donc joindre le contrat de bail et indiquer le montant qu'il considère exigible.

Sur cette base, un commandement de payer sera envoyé au débiteur. Cette notification est normalement soumise à un accusé de réception (voir art. 72 LP). Toutefois les conditions de notification sont allégées pendant la crise du coronavirus. Si une tentative de notification par courrier recommandé ou par un fonctionnaire échoue, une notification sans accusé de réception est possible, pour autant que le destinataire en a été informé au plus tard le jour précédent (voir art. 7 Ordonnance COVID-19 justice et droit procédural). Dans ces circonstances la notification peut également avoir lieu par courrier postal «A plus». **Il convient de S'OPPOSER immédiatement à un commandement de payer**, mais au plus tard dans un délai de dix jours (art. 69, al. 2, ch. 3, LP). Cela a pour conséquence de suspendre la poursuite (art. 78, al. 1, LP). L'opposition doit être formée contre l'office de poursuite et non pas contre le bailleur. Il est pour cela suffisant de communiquer le refus au fonctionnaire de distribution.

II. Procédure de mainlevée

Si le créancier souhaite continuer la poursuite, il essaiera régulièrement de lever les oppositions. Pour une telle procédure de mainlevée, il doit soumettre une requête (voir art.82 à 84 LP). Le débiteur peut ainsi s'exprimer: soit après une audience du tribunal soit par des conclusions écrites. Seule une action du débiteur peut éviter la mainlevée. Il doit s'opposer à la demande du créancier.

Avec la réclamation pour cause de défaut de la chose louée, il doit prouver que le loyer n'est pas dû en raison de l'empêchement d'utiliser l'objet loué pendant la fermeture obligatoire, soit depuis le 17 mars 2020. Il doit ajouter en copie, si possible, la notification du défaut au bailleur, sachant que la connaissance du bailleur de la fermeture officielle est suffisante. Si l'on cherche dans ce courrier à obtenir une levée intégrale du loyer pour la durée de la fermeture, il faut maintenir cette demande inchangée. Si seulement une réduction proportionnelle est demandée (p. ex pour les hôtels et les établissements take-away), il faut indiquer le montant exact de la réduction demandée (p. ex «70%»). La compensation doit alors être déclarée: en d'autres termes, l'excédent de loyer payé pour le mois de mars 2020 doit être compensé avec de possibles créances partielles non payées du loyer d'avril (et mai) 2020.

Le juge de mainlevée ne rend qu'un jugement superficiel ou sommaire de l'existence de la créance revendiquée par le créancier. Il suffit que le locataire rende crédible qu'il ne doit pas payer le loyer dans la mesure demandée. Le juge de mainlevée dispose d'une grande liberté. Il y a toutefois de bonnes chances qu'il refuse en général la requête de mainlevée.

III. Procédure civile ordinaire

Le dernier mot n'a pas été dit avec la procédure de mainlevée: la partie qui succombe à la procédure de mainlevée peut faire vérifier encore une fois et plus en détail l'existence (ou la non-existence) de la créance. Elle doit pour cela demander l'ouverture d'une procédure civile simplifiée ou ordinaire.

Si le créancier succombe dans la procédure de mainlevée, il peut tenter une action en reconnaissance conformément à l'art. 79 LP. Cette procédure passe en principe par l'autorité de conciliation en matière de baux. Dans le cadre de telles audiences de conciliation, l'expérience montre qu'il existe de bonnes possibilités d'arriver à un accord à l'amiable.

Si le débiteur succombe dans la procédure de mainlevée, il doit tenter une action en libération de dette au sens de l'art. 83, al. 2, LP, dans un délai de 20 jours. C'est le tribunal régional de première instance qui est compétent dans ce cas (art. 33 CPC; souvent appelé tribunal de district ou d'arrondissement). Il n'existe pas d'audience de conciliation (art. 198, let. e, ch. 1, CPC) et le débiteur demandeur doit payer une avance des frais (art. 98 CPC). Nous vous recommandons donc de consulter un avocat dans ce cas de figure.