

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 25 mai 2017

Composition : Mme BYRDE, vice-présidente
MM. Colombini et Hack, juges
Greffier : M. Elsig

Art. 82 al. 2 LP ; 259d CO ; 95 al. 3 let. c CPC

La Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal, statuant à huis clos en sa qualité d'autorité de recours en matière sommaire de poursuites, s'occupe du recours exercé par **B.**_____, à [...], contre le prononcé rendu le 24 janvier 2017, à la suite de l'audience du 10 janvier 2017, par le Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut, dans la cause opposant le recourant à **X.**_____, à [...].

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. Le 8 novembre 2016, à la réquisition de B._____, l'Office des poursuites du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut a notifié à X._____, dans la poursuite n° 8'070'443, un commandement de payer les sommes de 21'600 fr. avec intérêt à 7 % dès le 15 juin 2016 et de 118 fr. 20 sans intérêt, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation :

« 1. Loyers bruts échus (Fr. 2160.00 par mois) impayés pour la période du 1.2 au 30.11.2016, payables par mois d'avance, selon bail à loyer signé le 8.2.2013 et convention du 11.7.2013, concernant locaux commerciaux comprenant 4 bureaux cuisine et salle de bain-WC au rez de l'immeuble [...], à [...], et 2 places de parc extérieures nos [...] et [...]. La date de départ des intérêts est une échéance moyenne.

2. Frais inventaire pour sauvegarde des droits de rétention no 8038487 du 2.11.2016 ».

Le poursuivi a formé opposition totale.

2. Par acte du 24 novembre 2016, le poursuivant a requis du Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut, avec suite de frais et dépens, qu'il prononce la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 21'600 fr. avec intérêt à 7 % l'an dès le 15 juin 2016 (échéance moyenne) et de 118 fr. 20 sans intérêt. A l'appui de sa requête, il a produit, outre le commandement de payer susmentionné, les pièces suivantes :

- une copie d'un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux du 8 février 2013, par lequel le poursuivant a remis en location au poursuivi des locaux-bureaux comprenant 4 bureaux, cuisine et salle de bain-WC plus deux places de parc extérieures nos [...] et [...] dans l'immeuble sis [...], à [...]. Conclu pour durer initialement du 1^{er} mars 2013 au 31 mars 2023, le bail devait se renouveler tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf avis de

résiliation donné et reçu au moins une année avant l'échéance. Le loyer, indexé et payable par mois d'avance, a été fixé à 2'100 fr. plus 160 fr. d'acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoire. Un intérêt de 7 % l'an était prévu pour toute prestation échue découlant du bail ;

- une copie d'une convention conclue entre les parties le 8 février 2013, prévoyant notamment que le poursuivant s'engageait à prendre à sa charge les travaux suivants relatifs aux locaux objets du bail susmentionné :

« - Assainissement de l'humidité des murs arrière des bureaux et des vides sanitaires côté [...]

- Ventilation naturelle et mécanique à l'intérieur des locaux
- Drainage des eaux stagnantes à l'arrière des murs côté [...]
- Pose de 5 stores et tous travaux y relatifs
- Eclairage des tous les locaux, sauf les WC et la cuisine
- Pose d'une sonnette
- Pose d'une boîte aux lettres »

- une copie d'une convention conclue entre les parties le 11 juillet 2013, remplaçant celle du 8 février 2013, prévoyant notamment que le poursuivant s'engageait à prendre à sa charge les travaux suivants relatifs aux locaux objets du bail susmentionné et à un autre local sis à la même adresse :

«- Assainissement de l'humidité des murs arrières des bureaux et des vides sanitaires côté [...]

- Ventilation naturelle et mécanique à l'intérieur des locaux
- Drainage des eaux stagnantes à l'arrière des murs côté [...]
- Pose de 8 stores et tous travaux y relatifs
- Eclairage de tous les locaux, sauf les wc et la cuisine
- Pose d'une sonnette
- Etanchéité des fenêtres, tapis antisalissure entrée [...]
- Evacuation de la terre à l'arrière des locaux [...] [...]
- Mur, façade côté lac, sol, plafond du bureau et réduit incluant l'isolation et la porte d'entrée et cylindres du local [...] [...], les factures payées par M.

X. _____ à ce jour et suivantes relatives aux travaux susmentionnés seront déduites des loyers mensuels. »

- une copie d'une « Garantie relative au contrat de bail » de 6'300 fr. établie le 14 février 2013 auprès de l' [...] par le poursuivi ;

- une copie d'une convention signée par les parties le 9 septembre 2014, prévoyant entre autres, que le loyer net des locaux en cause était ramené à 2'000 fr. et que le poursuivant s'engageait, sous chiffre 2 A, à prendre à sa charge notamment l'installation d'un point lumineux au centre de chaque local, sauf les wc et la cuisine de l'objet du bail et la pose d'un tapis antisalissure, ainsi que de travaux de peinture de la cage d'escalier à l'entrée de celui-ci. La convention contenait en outre la clause suivante :

« 3 Il est convenu entre les parties que le montant de la transaction vaut solde de tout compte, hormis les travaux mentionnés sous le point 2 A. Une compensation de 9 loyers net d'un montant de Frs 45'450.— relative au bail de la [...] est accordée à M. X. _____ pour les travaux qu'il a payés à ce jour. Le paiement des loyers de la [...] reprendra au 1^{er} novembre 2014 pour le loyer du mois de novembre 2014. » ;

- une copie d'une réquisition de prise d'inventaire pour sauvegarde des droits de rétention du 11 octobre 2016 pour un montant de loyer impayé du 1^{er} février au 30 septembre 2016 de 17'280 fr. avec intérêt à 7 % l'an dès le 16 mai 2016 (échéance moyenne) ;

- une copie du procès-verbal d'inventaire n° 8038487 pour sauvegarde des droits de rétention établi le 2 novembre 2016 par l'Office des poursuites du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut, relatif aux locaux-bureau (quatre bureaux, cuisine, salle de bain-WC et deux places de parc extérieures) sis [...] attestant que lors de l'inventaire du 19 octobre 2016, les locaux et les places de parc étaient vides ;

- une copie d'une réquisition de poursuite du 3 novembre 2016 ;

- une procuration.

b) Par courriers recommandés du 28 novembre 2016, le juge de paix a notifié la requête au poursuivi et cité les parties à comparaître à son audience du 10 janvier 2017.

c) A l'audience du 10 janvier 2017, le poursuivi a produit une copie de son courrier recommandé à la Préfecture du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut du 15 novembre 2016 tendant à la nullité, subsidiairement à l'annulation des résiliations de bail pour les objets sis [...] et [...], subsidiairement à la prolongation de ces baux pour une durée respective de quatre et de six ans et, plus subsidiairement au paiement par le poursuivant de la somme de 100'000 francs. Il a également produit un bordereau du même jour de trente-huit pièces, dont notamment les suivantes :

- une photographie d'un ouvrier dégageant à la perceuse un tuyau dans le sol, le poursuivi légendant cette image comme il suit : « le maçon [...] détruisant des éléments en béton de la salle de bain située au-dessus de mon atelier et qui est à l'origine du dégât d'eau du 16 octobre 2015 » (pièce 3) ;

- une photographie d'une pièce en travaux donnant sur une rue, le poursuivi légendant cette image comme il suit : « Travaux relatifs à la création d'une terrasse extérieure située au-dessus de mon atelier, les tuyaux de chauffage ont été endommagés provoquant le dégât d'eau du 15 décembre 2015. A ce jour les fenêtres en façade ont été supprimées, par conséquent, les tuyaux de chauffage sont à l'extérieur de l'enveloppe du bâtiment » (pièce 4) ;

- une copie d'un courrier du poursuivi à la gérance Z._____ SA du 11 juillet 2016, contestant les avis comminatoires relatifs aux locaux sis [...] et [...] récapitulant les circonstances ayant amené les inondations de son atelier les 16 octobre et 15 décembre 2015, faisant valoir qu'il avait payé diverses factures, fourni du matériel et participé avec son fils aîné aux travaux de récupération, d'évacuation et de remise en état des locaux en

relation avec ces sinistres et proposant en conséquence de compenser, comme cela avait déjà été fait auparavant, ses créances en relation avec ces sinistres et les loyers de l'ensemble des locaux de février à décembre 2016, par 68'860 fr. (pièce 12).

Le poursuivi a également produit des déterminations du 10 janvier 2017 dans le cadre de la procédure en expulsion pendante devant le Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut. Dans ces déterminations, le poursuivi a fait valoir que le poursuivant n'avait toujours pas mis en œuvre les travaux promis dans la convention du 9 septembre 2014, que, depuis de nombreuses années, de graves infiltrations d'eau pénétraient dans les locaux à tel point qu'il était insalubre d'y travailler, qu'il avait quitté ces locaux depuis le début de l'année 2015 et que, pour ce motif, il n'en payait plus le loyer. A ces déterminations était joint un bordereau de vingt-deux pièces, dont les suivantes :

- trois photographies d'un sous-sol de cave avec des tuyaux, dont un dont la gaine est endommagée, avec un homme, d'un tuyau et d'un tuyau partiellement inclus dans une gaine, légendées comme il suit par le poursuivi : « 3 photographies des dégâts d'eau dans les caves de la [...] » (pièce 51) ;

- deux photographies de murs dont le revêtement présente des trous, légendées comme il suit par le poursuivi : « 2 photographies de l'état des murs dans les caves de la [...] » (pièce 52) ;

- quatre photographies, l'une d'un mur d'une pièce vide, sali apparemment par de la moisissure, d'un coin de mur avec un trou où l'on voit une conduite, d'un tuyau apparemment fissuré et de tuyaux gainés dans un conduit, légendées comme il suit par le poursuivi : « 4 photographies relatives aux fuites dans le faux plafond des locaux-bureaux [...] » (pièce 53) ;

- cinq photographies de tapis enroulés, de sols de panneaux de bois arrachés et de murs, tous trempés, légendées comme il suit par le poursuivi : « 5 photographies relatives aux travaux d'évacuation du 3 janvier 2017 » (pièce 54) ;
- une photographie d'un déshumidificateur avec vue sur un couloir vide au sol sali, légendée comme il suit par le poursuivi : « 1 photographie de la déshumidification des locaux-bureaux [...] » (pièce 55) ;
- six photographies de pièces vides avec des murs tachés par des moisissures, ainsi que d'une fenêtre ouverte couverte d'humidité, légendées comme il suit par le poursuivi : « 6 photographies des moisissures et champignons dans tous les locaux-bureaux [...] » (pièce 56) ;
- une photographie d'une porte dont la tranche est vide, avec des déchets apparemment de bois au sol, légendée comme il suit par le poursuivi : « 1 photographie d'une porte détruite par l'humidité du sol » (pièce 57) ;
- deux photographies de prises électriques murales entourées de moisissures ou d'humidité, une photographie d'un objet inconnu et une photographie d'un mur d'où sortent des fils électriques qui y sont accrochés, légendées comme il suit par le poursuivi : « 4 photographies relatives aux problèmes électriques » (pièce 58) ;
- une photographie d'un couloir et d'une pièce vides, dont le sol est jonché de petits déchets apparemment de bois, légendée comme il suit par le poursuivi : « 1 photographie du sol des locaux-bureaux impraticables [...] » (pièce 61).

d) Le poursuivant, par son conseil, a renoncé à ce qu'un délai lui soit imparti pour se déterminer sur ces pièces.

3. Par prononcé rendu sous forme de dispositif du 24 janvier 2017, notifié au poursuivant le lendemain, le Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut a rejeté la requête de mainlevée (I), a fixé les frais judiciaires à 360 fr. (II), les a mis à la charge du poursuivant (III) et dit que celui-ci verserait au poursuivi la somme de 500 fr. à titre d'indemnité pour les démarches effectuées (IV).

Le 25 janvier 2017, le poursuivant a demandé la motivation de ce prononcé.

Les motifs du prononcé ont été adressés aux parties le 9 février 2017 et notifiés au poursuivant le lendemain. En bref le premier juge a relevé que le poursuivi faisait valoir qu'en raison de l'insalubrité des locaux, il avait quitté ceux-ci au début de l'année 2015 et que deux inondations supplémentaires des caves de l'immeuble en cause avaient eu lieu les 12 février 2016 et 1^{er} janvier 2017. Au vu des photographies produites et de l'inventaire du 19 octobre 2016, il a considéré comme vraisemblable que les locaux en cause étaient affectés de défauts qui justifieraient une réduction de loyer, dont la quotité ne pouvait pas être chiffrée au moyen d'une preuve disponible, de sorte que la mainlevée devait être refusée pour la totalité de la créance.

4. Par acte du 20 février 2017, le poursuivant a recouru contre ce prononcé en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que la mainlevée provisoire est accordée à concurrence de 21'600 fr. plus intérêt à 7 % l'an dès le 15 juin 2016 (échéance moyenne) et de 118 fr. 20 sans intérêt, subsidiairement à ce qu'il n'est pas alloué de dépens de première instance à l'intimé.

Dans ses déterminations du 7 avril 2017, l'intimé X. _____ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours. Il a produit trois pièces.

En droit :

I. La demande de motivation et le recours ont été déposés dans les délais de dix jours des art. 239 al. 2 et 321 al. 2 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272). Motivé conformément à l'art. 321 al. 1 CPC, le recours est recevable.

En revanche les pièces produites par l'intimé avec ses déterminations sont irrecevables dans la mesure où elles ne figurent pas au dossier de première instance, vu la prohibition des preuves nouvelles prévue à l'art. 326 al. 1 CPC.

II. a) A l'appui de sa requête, le recourant a produit un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux du 8 février 2013, qui prévoit un loyer de 2100 fr. par omis, plus 160 fr. d'acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires. Dès lors qu'il s'agit d'un bail commercial, aucune formule officielle n'est nécessaire à la validité du bail (art. 270 al. 2 CO [Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220] a contrario). Le recourant a également produit un convention du 9 septembre 2014, fixant le loyer mensuel net des locaux en cause à 2'000 francs.

b) En vertu de l'art. 82 al. 1 LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889; RS 281.1), le poursuivant dont la poursuite est frappée d'opposition peut, s'il se trouve au bénéfice d'une reconnaissance de dette, requérir la mainlevée provisoire de l'opposition.

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; 136 III 624 consid. 4.2.2; 136 III 627 consid. 2 et la jurisprudence citée). Un contrat écrit justifie, en principe, la mainlevée provisoire de l'opposition pour la

somme d'argent dont la prestation incombe au poursuivi, lorsque les conditions d'exigibilité de la dette sont établies par titre et, en particulier dans les contrats bilatéraux, lorsque le poursuivant prouve par titre avoir exécuté les prestations dont dépend l'exigibilité de sa créance (TF 5A_465/2014 du 20 août 2014, c. 7.2.1.2 et les références citées ; CPF 26 novembre 2015/326). Le contrat signé de bail constitue une reconnaissance de dette et justifie la mainlevée provisoire de l'opposition pour le montant du loyer échu, pour autant que le bailleur ait mis l'objet du contrat à disposition du locataire (CPF 26 novembre 2015/326 ; CPF 25 novembre 2010/459 ; Staehelin, in Basler Kommentar, SchKG I, 2^e éd., 2010, n. 114 ad art. 82 SchKG [LP]; Trümpy, La mainlevée d'opposition provisoire en droit du bail, in BISchK 2010, pp. 105 ss, p. 106; Krauskopf, La mainlevée provisoire : quelques jurisprudences récentes, in JdT 2008 II 23 ss, p. 35; BISchK 2006, p. 140). En signant le contrat de bail, le locataire reconnaît son obligation de payer le loyer 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).

c) En l'espèce, le recourant a conclu un contrat de bail avec l'intimé et a mis à sa disposition les locaux loués. Sur le principe, le recourant dispose donc bien d'un titre à la mainlevée provisoire au sens de l'art. 82 al. 1 LP.

III. a) Le recourant fait valoir que lorsque le poursuivi invoque la compensation, il doit rendre vraisemblable non seulement qu'il dispose d'une créance compensante, mais aussi le montant de celle-ci. Il soutient que l'intimé ne l'a pas fait et relève que celui-ci n'a pas consigné le loyer ni fait usage des moyens à sa disposition par le droit du bail en cas de défaut de la chose louée.

b) Le poursuivi peut faire échec à la mainlevée en rendant immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 al. 2 LP; TF 5A_465/2014 consid. 7.1.2.3 et les références : ATF 96 I 4 consid. 2; TF 5A_577/2013 du 7 octobre 2013 consid. 4.3.1; TF 5A_878/2011 du 5 mars

2012 consid. 2.2). Il peut se prévaloir de tous les moyens de droit civil - exceptions ou objections - qui infirment la reconnaissance de dette (ATF 131 III 268 consid. 3.2), notamment l'inexistence ou l'extinction de la dette (Stahelin, in Basler Kommentar, SchKG I, 2ème éd., 2010, n. 90 s. ad art. 82 SchKG [LP]).

Parmi ces moyens figurent ceux tirés de la compensation (Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dette et la faillite, n. 81 ad art. 82 LP). Ce moyen suppose, comme le fait valoir le recourant, que le poursuivi rende vraisemblable non seulement qu'il dispose d'une créance à l'encontre du poursuivant, mais également la quotité de celle-ci (TF 5A_467/2013 du 25 août 2016, SJ 2016 I p. 481). Dans le cas d'espèce, toutefois, le premier juge n'a pas retenu le moyen tiré de la compensation, mais a considéré, ce qui est tout à fait différent, que la poursuivante n'était pas au bénéfice d'un titre à la mainlevée pour un montant déterminé, le poursuivi ayant rendu vraisemblable que l'objet loué était affecté d'un défaut.

c) Le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état (art. 256 al. 1 CO). Si le bailleur ne délivre pas la chose à la date convenue ou s'il la délivre avec des défauts qui excluent ou entravent considérablement l'usage pour lequel elle a été louée, le locataire peut invoquer les art. 107 à 109 CO concernant l'inexécution des contrats (art. 258 al. 1 CO). Conformément à l'al. 2 de cette disposition, si malgré de tels défauts, le locataire accepte la chose et réclame l'exécution parfaite du contrat, il ne peut faire valoir que les prétentions qu'il serait en droit d'élever si les défauts étaient apparus en cours de bail (art. 259a à 259i CO). En vertu de l'art. 259a CO, lorsqu'apparaissent des défauts qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur la remise en état de la chose, une réduction proportionnelle du loyer, des dommages-intérêts et la prise en charge du procès contre un tiers. La réduction proportionnelle du loyer se calcule sur le loyer net - sans les frais accessoires - dû

pendant la période où l'objet loué est affecté du défaut; ainsi, le droit à la réduction cesse dès que le défaut a été réparé ou a disparu d'une autre manière (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, pp. 258 ss).

En matière de bail à loyer, le poursuivi peut se libérer en rendant vraisemblable que la chose louée est affectée de défauts au point qu'il est fondé à résilier le contrat ou à faire réduire le loyer, ou encore à réclamer des dommages et intérêts (Stahelin, *op. cit.*, nn. 117-118 ad art. 82 SchKG [LP]; BISchK 2006, p. 140 et les réf. cit.). Si le montant de la réduction ne peut pas être chiffré au moyen d'une preuve disponible, la mainlevée doit être refusée pour la totalité de la créance (Krauskopf, *La mainlevée provisoire : quelques jurisprudences récentes*, in *JdT* 2008 II 23 ss, p. 35;p. 36). La simple vraisemblance du moyen libératoire suffit à mettre en échec la requête de mainlevée. Il suffit que, sur la base d'éléments concrets, le juge acquière l'impression d'une certaine vraisemblance de l'existence de faits pertinents, sans pour autant qu'il doive exclure qu'il puisse en être autrement. Selon la jurisprudence de la cour de céans, qui se réfère à la doctrine précitée, pour faire obstacle à la requête de mainlevée présentée par le bailleur, le locataire n'a pas nécessairement besoin d'invoquer la procédure prévue par l'art. 259g CO et de menacer de consigner le loyer. Il suffit qu'il rende vraisemblable son droit à obtenir une réduction de loyer ou une créance en dommages et intérêts (CPF, 26 novembre 2015/326 ; 13 mai 2013/195; CPF, 23 juin 2011/227 et les réf. cit.).

A cet égard, la pratique bâloise se contente même de la simple allégation d'un défaut par le locataire poursuivi (Trümpy, *La mainlevée d'opposition provisoire en droit du bail*, in BISchK 2010, pp. 105 ss, p. 111). La jurisprudence cantonale vaudoise est plus restrictive (cf. les arrêts précités). Il faut toutefois relever qu'en matière de poursuite fondée sur un contrat bilatéral, le Tribunal fédéral est - apparemment - allé très loin, en retenant que lorsque, pour faire échec à la mainlevée fondée sur un contrat bilatéral, le poursuivi allègue que le poursuivant, qui doit prêter en premier, "n'a pas ou pas correctement" exécuté sa propre prestation, la mainlevée ne peut être accordée que si l'allégation du

débiteur est manifestement sans fondement ou si le créancier est en mesure de prouver immédiatement le contraire (TF 5A_465/2014 du 20 août 2014 consid. 7.2.1.2 et les références [en matière de bail]; TF 5A_367/2007 du 15 octobre 2007 consid. 3.1 [en matière de mandat]; cf. aussi Staehelin, op. cit., nn. 99 et 128 s. ad art. 82 SchKG [LP]; Schmidt, Commentaire romand LP, n. 27 ad art. 82 LP; Krauskopf, op. cit., p. 35). Ceci, en matière de bail, correspondrait à la pratique bâloise. La Cour de céans a cependant retenu qu'en dépit de l'emploi des termes "lorsque le poursuivi allègue que le créancier n'a pas ou pas correctement exécuté sa propre prestation" les arrêts précités (TF 5A_465/2014 et TF 5A_367/2007), ne concernent que des cas où le poursuivi alléguait que le poursuivant n'avait pas du tout fourni sa prestation (CPF, 30 octobre 2015/304). Or, les deux cas - inexécution et exécution imparfaite - doivent être distingués. La question de la fourniture de la prestation du poursuivant qui se fonde sur un contrat bilatéral ne ressortit pas à un moyen libératoire que le poursuivi doit nécessairement soulever. Dès lors qu'un contrat bilatéral n'est pas en soi une reconnaissance de dette pure et simple, la fourniture par le poursuivant de sa propre prestation est une condition pour que le contrat vaille titre de mainlevée. Cette question doit donc être examinée d'office (CPF, 27 août 2014/300; CPF, 21 mai 2014/188). Autre est le cas où le poursuivi, sans nier que le poursuivant ait fourni sa propre prestation, allègue que celle-ci serait affectée de défauts - ce qui est un moyen libératoire au sens de l'art. 82 al. 2 LP. Il incombe dans ce cas au poursuivi de rendre ce fait vraisemblable. La vraisemblance du moyen libératoire suffit en effet à mettre en échec la requête de mainlevée provisoire (TF 5A_577/2013 précité; Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 82 ad art. 82 LP).

Au vu de ce qui précède, il suffit donc au poursuivi de rendre vraisemblable que le local loué était affecté d'un défaut justifiant une réduction de loyer, sans avoir à établir ou rendre vraisemblable la quotité de cette réduction - ce qui n'est possible que par une action au fond devant l'autorité compétente - pour faire échec à la requête de mainlevée.

La situation est ainsi différente du cas invoqué par le recourant où le poursuivi invoque une créance en compensation.

d) En l'espèce, le premier juge, après avoir exposé les griefs de l'intimé (graves infiltrations d'eau depuis des années, locaux quittés depuis 2015, nouvelles inondations les 12 février 2016 et 1^{er} janvier 2017) retient qu'il « est rendu vraisemblable » sur le vu des photographies et de l'inventaire produit (qui indique que les locaux sont vides) « que les locaux commerciaux sont affectés de défauts ». Or le recourant ne remet nullement en cause cette appréciation. Se fondant uniquement sur une argumentation juridique tendant à démontrer qu'un moyen tiré de la compensation ne saurait être retenu, il ne remet nullement en cause, dans son recours, la vraisemblance de l'existence de défauts de la chose louée, ni le caractère probant des éléments retenus à cet égard par le premier juge. Il ne soutient pas davantage que le prononcé serait entaché d'une constatation manifestement inexacte des faits au sens de l'art. 320 let. b CPC. Cela étant, et en l'absence de tout élément qui permettrait de retenir une telle constatation inexacte, il n'y a aucune raison de s'écarter de l'appréciation du premier juge, qui a tenu les défauts pour vraisemblables. Le fait que l'intimé n'ait pas consigné le loyer ni saisi la commission de consignation du litige relatif aux défauts, est, comme on l'a vu, sans incidence.

Le recours doit ainsi être rejeté sur ce point.

IV. A titre subsidiaire, le recourant conteste l'allocation d'une indemnité équitable de première instance à l'intimé.

Selon l'art. 95 al. 3 let. c CPC, les dépens comprennent, lorsqu'une partie n'a pas de représentant professionnel, une indemnité équitable pour les démarches effectuées, dans les cas où cela se justifie.

La doctrine, suivie par la Chambre des recours, déduit de la condition du « cas où cela se justifie » que l'indemnité ne sera allouée que

si les démarches liées au procès ont pris une certaine ampleur, dépassant les procédés administratifs courants que tout un chacun doit accomplir sans être indemnisé (CREC 3 mars 2014/76). Il convient de prendre en compte les circonstances et la situation personnelle de l'intéressé. Le Message mentionne le cas d'un indépendant souffrant d'un manque à gagner lié aux heures consacrées au procès (Tappy, Code de procédure civile commenté, n. 34 ad art. 95 CPC). Le Tribunal fédéral a toutefois considéré que l'indemnisation des démarches d'une partie non assistée nécessite une justification particulière (TF 4A_192/2016 du 22 juin 2016 consid. 8.2).

Le premier juge a motivé l'octroi d'une indemnité par le fait que l'intimé déployait une activité indépendante d'architecte et avait conclu à l'allocation de dépens.

L'intimé, dans son écriture du 10 janvier 2017 n'a pas explicité sa conclusion en allocation de dépens.

La seule qualité d'indépendant de l'intimé ne saurait, au vu des considérations qui précèdent, justifier l'allocation d'une indemnité équitable. La procédure de première instance était une procédure sommaire de mainlevée et la cause n'est pas particulièrement complexe. Elle ne nécessitait pas des démarches d'une ampleur particulière. Il n'est d'ailleurs pas démontré que l'intimé aurait subi un manque à gagner lié aux heures consacrées à la procédure de mainlevée.

Dans ces circonstances, l'allocation d'une indemnité équitable au sens de l'art. 95 al. 3 let. c CPC ne se justifiait pas.

Le recours doit en conséquence être admis sur ce point.

V. En conclusion, le recours doit être admis partiellement et le prononcé réformé au chiffre IV de son dispositif en ce sens qu'il n'est pas alloué de dépens de première instance.

Vu l'issue du recours, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 570 fr., doivent être mis à la charge du recourant à raison des neuf dixièmes, par 513 fr., et à raison d'un dixième, par 57 fr., à la charge de l'intimé ; ce dernier versera au recourant des dépens réduits de neuf dixièmes, par 45 fr. (art. 95 et 106 al. 2 CPC ; art. 13 TFJC [tarif du 20 novembre 2010 des dépens en matière civile ; RSV 270.11.6]).

Par ces motifs,
la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos en sa qualité d'autorité
de recours en matière sommaire de poursuites,
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est partiellement admis.

- II.** Le prononcé est réformé au chiffre IV de son dispositif en ce sens qu'il n'est pas alloué de dépens de première instance.

Il est confirmé pour le surplus.

- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 570 fr. (cinq cent septante francs), sont mis à la charge du recourant à concurrence de 513 fr. (cinq cent treize francs) et à la charge de l'intimé à concurrence de 57 fr. (cinquante-sept francs).

- IV.** L'intimé X. _____ versera au recourant B. _____ la somme de 102 fr. (cent deux francs), à titre de dépens et de restitution partielle d'avance de frais de deuxième instance.

- V.** L'arrêt est exécutoire.

La vice-présidente :

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié, par l'envoi de photocopies, à :

- M. Jean-Marc Schlaeppli, agent d'affaires breveté (pour B. _____),
- M. X. _____.

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 21'718 fr 20.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, au moins à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué à :

- Mme la Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut.

Le greffier :