

**COUR DES POURSUITES ET FAILLITES**

---

---

Arrêt du 18 juin 2019

---

Composition : Mme BYRDE , présidente  
                  M.    Hack et Mme Rouleau, juges  
Greffier      :    Mme    Umulisa Musaby

\* \* \* \* \*

**Art. 80 al. 2 ch. 1 LP ; 259a CO**

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 **H.\_\_\_\_\_**, à Nyon, contre le prononcé rendu le 10 décembre 2018, à la suite de l'interpellation de la partie poursuivie, par la Juge de paix du district de Nyon, dans la poursuite n° 8'543'727 de l'Office des poursuites du même district exercée contre le recourant à l'instance de **R.\_\_\_\_\_SA**, aux Acacias (Genève).

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

**En fait :**

**1.** Le 11 janvier 2018, à la réquisition de R. \_\_\_\_\_ SA, l'Office des poursuites du district de Nyon a notifié à H. \_\_\_\_\_, dans la poursuite n° 8'543'727, un commandement de payer la somme de 65'163 fr. 35, avec intérêt à 5% dès le 1<sup>er</sup> septembre 2015, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation :

« Reconnaissance de dette homologuée par-devant le Tribunal des baux et loyers de Genève en date du 25 janvier 2017 ».

Le poursuivi a formé opposition totale.

**2. a)** Par requête du 10 août 2018 adressée au Juge de paix du district de Nyon, la poursuivante a conclu, avec suite de frais et dépens, à la mainlevée définitive de l'opposition à concurrence de 65'163 fr. 35 plus intérêt à 5% dès le 15 février 2017. A l'appui de sa requête, elle a produit un bordereau de treize pièces, dont le commandement de payer susmentionné et les pièces suivantes :

- un courrier du 10 novembre 2015, accompagné de la formule officielle idoine, par lequel la gérance [...] (ci-après : la gérance), agissant pour la poursuivante, a signifié au poursuivi que dans la mesure où il n'avait pas payé son arriéré de loyers, malgré la mise en demeure du 13 juillet 2015, son contrat de bail à loyer était résilié pour le 31 décembre 2015 ;

- une requête du 12 septembre 2016 adressée au Tribunal des baux et loyers de la République et canton de Genève, par laquelle la poursuivante a requis l'évacuation du poursuivi du bureau qu'il occupait au premier étage d'un immeuble sis avenue du [...], et sa condamnation à payer 54'492 fr. 70 au titre d'arriéré de loyers, décompte de chauffage et indemnités pour occupation illicite pour la période du 1<sup>er</sup> août 2014 au 30 septembre 2016, et 1'983 fr. par mois dès le 1<sup>er</sup> octobre 2016 jusqu'au jour de l'évacuation du local précité ;

- un procès-verbal de l'audience tenue le 25 janvier 2017 par le Tribunal des baux et loyers, qui protocalo notamment ce qui suit :

« Sur quoi, le Tribunal, d'entente entre les parties, homologue l'accord suivant :

M. H. \_\_\_\_\_ s'engage à libérer de sa personne, de tout tiers dont il est responsable et de ses biens les locaux commerciaux n° [...] d'une surface de 118 m2 au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis [...] à Genève, d'ici au 31 janvier 2017.

Le présent accord vaut jugement d'évacuation dès le 1<sup>er</sup> février 2017, la bailleresse étant autorisée à requérir l'exécution de l'évacuation par la force publique dès cette date.

M. H. \_\_\_\_\_ s'engage à verser à la bailleresse d'ici au 15 février 2017 (date de paiement) la somme de CHF 32'581.-, pour solde de tous comptes quant à l'arriéré de loyer/indemnités d'un montant de CHF 65'163.35 à ce jour.

Si M. H. \_\_\_\_\_ ne s'acquitte pas de ce montant dans le délai fixé, il reconnaît devoir l'intégralité de la créance (CHF 65'163.35).

Le présent procès-verbal vaut décision entrée en force au sens de l'article 241 CPC, le Tribunal condamnant les parties à le respecter cas échéant.

La cause sera rayée du rôle.

(signatures) » ;

- un constat d'état des lieux et inventaire, établi le 31 janvier 2017, en présence d'un représentant de la gérance et du poursuivi.

**b)** Par acte déposé le 27 septembre 2018, le poursuivi a conclu, sous suite de frais et dépens, à ce que la poursuivante soit déboutée de toutes ses conclusions. A l'appui de sa conclusion en rejet, il a produit un bordereau de quatre pièces, dont les pièces suivantes :

- des courriers des 29 décembre 2015 et 28 septembre 2016 adressés à la gérance, par lesquels le poursuivi a déclaré que des dégâts d'eau étaient survenus dans le local litigieux les 20 juillet 2014 et 9 juin 2015, que c'était à la suite de ces dégâts qu'il aurait suspendu le paiement du loyer,

que la poursuivante aurait dû participer aux travaux de réfection en faisant appel à son assurance, que, contrairement à ce qui était attendu d'elle, elle n'aurait respecté ni engagement ni délai et aurait refusé de communiquer le nom de son assurance. Le poursuivi a soumis des propositions à la gérance afin de régler leur litige à l'amiable ;

- un procès-verbal de l'audience de débats tenue le 2 novembre 2016 par le Tribunal des baux et loyers, au cours de laquelle les parties ont livré le contenu des propositions transactionnelles existant à ce jour-là. Interrogée sur les raisons qui l'avaient poussé à déposer une requête d'évacuation huit mois après la résiliation du contrat de bail, la gérance a déclaré qu'elle avait voulu vérifier « la question d'une éventuelle responsabilité du propriétaire pour les dégâts d'eau et [qu'elle avait] par ailleurs eu des problèmes à l'interne dans le service de recouvrement ».

**c)** Par réplique du 17 octobre 2018, la poursuivante a persisté dans ses conclusions et a produit des pièces tendant à prouver qu'avant les dégâts d'eau allégués par le poursuivi, celui-ci avait eu d'autres arriérés de loyer.

**d)** Par duplique du 12 novembre 2018, le poursuivi a conclu à ce qu'il soit constaté qu'il avait restitué les locaux d'entente entre les parties, que ces dernières n'étaient pas tombées d'accord sur tous les points à régler pour la restitution des locaux, que le non-paiement du loyer était dû à l'empêchement du bailleur d'user de la chose conformément au contrat et au défaut d'organisation interne du bailleur, les actions en réduction de loyer et en dommages-intérêts étant réservées.

**3.** Par prononcé non motivé du 10 décembre 2018, la juge de paix a prononcé la mainlevée définitive de l'opposition (I), a arrêté à 480 fr. les frais judiciaires (II), les a compensés avec l'avance de frais de la partie poursuivante (II), les a mis à la charge du poursuivi (III) et dit qu'en conséquence le poursuivi rembourserait à la poursuivante son avance de

frais à concurrence de 480 fr. et lui verserait la somme de 2'000 fr. à titre de dépens (IV).

Le 7 janvier 2019, le poursuivi a demandé la motivation de ce prononcé.

Les motifs ont été adressés aux parties pour notification le 25 mars 2019. Ils ont été notifiés au poursuivi le 1<sup>er</sup> avril 2019. En bref, le premier juge a considéré que la transaction judiciaire signée par les parties le 25 janvier 2017 valait titre de mainlevée définitive pour le montant en capital de 65'163 fr. 35 réclamé en poursuite, auquel s'ajoutaient des intérêts à 5% l'an dès le 15 février 2017, dès l'instant où le poursuivi n'avait pas respecté son engagement de payer 32'581 fr. pour solde de tous comptes dans un délai au 15 février 2017. Il a en outre relevé que le poursuivi avait allégué l'existence de défauts graves de la chose louée, mais qu'il n'avait pas apporté la preuve stricte de l'extinction de la dette ou d'un sursis accordé postérieurement à la transaction du 25 janvier 2017.

**4.** Par acte du 7 avril 2019, le poursuivi a recouru contre le prononcé précité, en concluant implicitement à sa réforme en ce sens que l'opposition totale formée au commandement de payer, poursuite n° 8'543'727 de l'Office des poursuites du district de Nyon, est maintenue.

L'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

### **En droit :**

**I.** Le recours, écrit et motivé, a été déposé dans les formes requises (art. 321 al. 1 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) et en temps utile, dans le délai de dix jours suivant la notification de la décision motivée (art. 321 al. 2 CPC). Il est ainsi recevable.

**II. a)** Pour le recourant, la juge de paix a qualifié d'incidents techniques « deux très gros dommages qui rendaient impossibles, pendant des semaines » l'utilisation du local litigieux. Invoquant l'art. 259a CO, il soutient que ce serait à juste titre qu'il avait refusé de payer le loyer.

**b) aa)** Aux termes de l'art. 80 al. 1 LP (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1), le créancier qui est au bénéfice d'un jugement exécutoire peut requérir du juge la mainlevée définitive de l'opposition.

L'art. 80 al. 2 ch. 1 LP assimile aux jugements les transactions ou reconnaissances passées en justice. La transaction judiciaire, passée en cours de procédure (art. 208, 241 et 219 CPC), a le caractère d'un acte contractuel tout en possédant également celui d'un acte de procédure qui entraîne la fin du procès et jouit de la force de chose jugée. C'est cette dernière caractéristique qui implique essentiellement que l'exécution forcée éventuelle s'effectuera comme celle d'un jugement (TF 5D\_124/2015 du 18 mai 2016 consid. 2.3.2 et les références; 4A\_269/2012 du 7 décembre 2012 consid. 3.1).

Le juge de la mainlevée définitive examine uniquement le jugement exécutoire ou les titres y assimilés et statue seulement sur le droit du créancier de poursuivre le débiteur, c'est-à-dire décide si l'opposition doit ou ne doit pas être maintenue (ATF 139 III 444 consid. 4.1.1). Il n'a à revoir ni à interpréter le titre qui lui est soumis (ATF 143 III 564 consid. 4.2 ; ATF 141 III 185 consid. 3 ; ATF 140 III 180 consid. 5.2.1 ; ATF 124 III 501 consid. 3a).

**bb)** En vertu de l'art. 81 al. 1 in fine LP, le poursuivi peut se libérer dans la procédure de mainlevée définitive en établissant par titre que la dette a été éteinte ou qu'il a obtenu un sursis, postérieurement au jugement, ou en se prévalant de la prescription.

Le débiteur ne peut faire valoir que l'extinction de la dette survenue postérieurement au jugement valant titre de mainlevée. L'extinction survenue avant ou durant la procédure au fond ne peut donc pas être prise en compte dans la procédure de mainlevée, car cela reviendrait, pour le juge de la mainlevée, à examiner matériellement l'obligation de payer, examen auquel il appartient au juge du fond de procéder (TF 5A\_888/2014 du 12 février 2015 consid. 3, rés. in SJ 2015 I 467 ; ATF 138 III 583 consid. 6.1.2 ; ATF 135 III 315 consid. 2.5).

Par extinction de la dette au sens de l'art. 81 al. 1 LP, la loi ne vise pas seulement le paiement, mais aussi toute autre cause de droit civil, en particulier la compensation (ATF 136 III 624 consid. 4.2.1 ; ATF 124 III 501 consid. 3b et les références citées, JdT 1999 II 136). Un tel moyen ne peut toutefois être retenu que si la créance compensante résulte elle-même d'un titre exécutoire ou lorsqu'elle est admise sans réserve par le poursuivant (TF 5D\_180/2012 du 31 janvier 2013, consid. 3.3.2 ; ATF 136 III 624 consid. 4.2.1 précité ; ATF 115 III 97 consid. 4 et les références citées, JdT 1991 II 47). Contrairement à ce qui est le cas en matière de mainlevée provisoire où la vraisemblance suffit, le poursuivi doit apporter par pièces la preuve stricte de l'extinction de la dette (ATF 136 III 624 consid. 4.2.1 précité ; ATF 124 III 501 précité consid. 3a, JdT 1999 II 136). Il doit établir non seulement la cause de l'extinction, mais également le montant exact à concurrence duquel la dette est éteinte (ATF 124 III 501 consid. 3b précité). Il n'incombe pas au juge de la mainlevée de trancher des questions délicates de droit matériel ou pour lesquelles le pouvoir d'appréciation joue un rôle important, dont la connaissance ressortit exclusivement au juge du fond (ATF 136 III 624 consid. 4.2.1 précité et 4.2.3 ; TF 5A\_709/2014 du 18 juillet 2016 consid. 3.1). Il répond à la volonté du législateur que les moyens de défense du débiteur dans la procédure de mainlevée définitive soient étroitement limités ; pour empêcher toute obstruction de l'exécution, le titre de mainlevée définitive ne peut par conséquent être infirmé que par une stricte preuve du contraire, c'est-à-dire des titres parfaitement clairs (ATF 140 III 372 consid. 3.1 et les réf. cit., JdT 2015 II 331 ; ATF 115 III 97 consid. 4 précité et les réf. cit., JdT 1991 II 47).

**cc)** En matière de mainlevée provisoire sur la base d'un 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, in Stahelin et al. [éd.], *Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs*, 2<sup>ème</sup> éd., Bâle 2010, nn. 117-118 ad art. 82 SchKG [LP] ; BISchK 2006, p. 140 précité 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. 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 8 octobre 2017/226 ; CPF, 25 mai 2017/120 ; CPF, 26 novembre 2015/326 ; CPF, 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, 111). La jurisprudence cantonale vaudoise est plus restrictive (cf. les arrêts CPF cités).

Il en va différemment en matière de mainlevée définitive. Comme on l'a vu ci-dessus, le débiteur ne peut s'en prendre à la créance en poursuite qu'en faisant valoir la prescription. Pour le surplus, et hormis le cas où un sursis lui a été accordé, il ne peut faire valoir que l'extinction de la créance, soit par paiement, soit par compensation. En invoquant une réduction de loyer, ou des défauts justifiant selon lui une telle réduction, le poursuivi n'opère pas, et ne prétend pas opposer une autre créance à

celle qui est en poursuite, mais s'en prend à la quotité de la créance en poursuite elle-même. C'est pourquoi il est exclu, lorsqu'une créance de loyer est prononcée par un jugement, d'opposer à celle-ci une réduction à raison de défauts de l'objet loué.

**b)** En l'espèce, il n'est pas contesté ni contestable que la transaction conclue par les parties le 25 janvier 2017, homologuée par le Tribunal des baux et loyers pour valoir décision entrée en force, vaut titre de mainlevée définitive : le recourant ne plaide aucun vice du consentement (art. 21 ss CO) susceptible d'invalider cette transaction judiciaire.

Comme moyen libératoire, le recourant allègue l'existence des défauts graves qui auraient affecté le local litigieux. Comme on vient de le voir, un tel moyen n'est pas pertinent en matière de mainlevée définitive. La créance constatée par un jugement ne pouvant être contestée par le débiteur, qui ne peut qu'opposer l'extinction de la dette (art. 81 al. 1 LP). A cela s'ajoute d'ailleurs que les événements invoqués, qui auraient eu lieu les 20 juillet 2014 et 9 juin 2015, sont antérieurs à la transaction judiciaire.

C'est dès lors à juste titre que le premier juge a considéré que le poursuivi n'avait pas apporté la preuve stricte de sa libération et que la mainlevée définitive de l'opposition devait être prononcée.

**III.** En conclusion, le recours, manifestement mal fondé, doit être rejeté et le prononcé confirmé.

Vu le rejet du recours, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 690 fr., doivent être mis à la charge du recourant (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à procéder.

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 rejeté.
- II.** Le prononcé est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 690 fr. (six cent nonante francs), sont mis à la charge du recourant.
- IV.** Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière:

Du

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

- M. H. \_\_\_\_\_
- Me Pascal Aeby, avocat (pour R. \_\_\_\_\_ SA)

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 65'163 fr. 35.

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 Nyon.

La greffière :