

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 13 mai 2013

Présidence de M. SAUTEREL, président
Juges : Mmes Carlsson et Rouleau
Greffier : Mme van Ouwenaller

Art. 82 LP; 53 CPC; 29 al. 2 Cst; 256, 259a à 259i 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 Etoy, contre le prononcé rendu le 6 novembre 2012, à la suite de l'audience du 4 octobre 2012, par le Juge de paix du district de Nyon, dans la cause qui l'oppose à **Q.**_____, à Gland.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. Le 11 juin 2012, à la réquisition de H._____, l'Office des poursuites du district de Nyon a notifié à Q._____, dans la poursuite n° 6'237'562, un commandement de payer les montants de 6'961 fr. 66 avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} septembre 2011, 2'726 fr. 66 avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} octobre 2011 et 2'000 fr. sans intérêt, mentionnant comme titre de la créance ou cause de l'obligation: "Arriéré de loyer pour le mois de septembre 2011 pour le contrat sur la halle industrielle et sur le [...] et arriéré de loyer pour octobre 2011 sur la parcelle [...]". La poursuivie a fait opposition totale.

Le 19 juin 2012, le poursuivant a requis avec suite de frais et dépens la mainlevée de l'opposition formée par la poursuivie, à concurrence des montants de 6'235 fr. avec intérêt à 5 % dès le 1^{er} octobre 2011 et de 2'726 fr. 66 avec intérêt à 5 % dès le 1^{er} novembre 2011. A l'appui de sa requête, il a produit, outre l'original du commandement de payer précité:

- un extrait du Registre du commerce du Canton de Vaud concernant la poursuivie;

- une copie d'un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux conclu le 10 août 2011 entre le poursuivant, en qualité de bailleur/gérant, et la poursuivie, en qualité de locataire, portant sur une partie de la parcelle [...] d'Etoy, soit une surface [...] de 3'722 m², selon plan annexé, conclu pour la période du 1^{er} septembre 2011 au 1^{er} septembre 2012, renouvelable d'année en année sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois à l'avance, pour un loyer annuel de 32'720 fr., payable par mois d'avance à concurrence de 2'726 fr. 66 selon modalités fixées par le bailleur, mais exigible par trimestre d'avance en cas de retard de plus de dix jours dans le paiement du loyer mensuel;

- un dito du même jour, conclu entre les mêmes parties, portant sur une partie de la parcelle [...] d'Etoy soit une [...], selon plan annexé, conclu pour la période du 1^{er} septembre 2011 au 1^{er} septembre 2016, pour un loyer de 74'820 fr. par année, payable mensuellement à concurrence de 6'235 fr. aux conditions qui précèdent;

- une lettre du conseil du poursuivant au conseil de la poursuivie du 11 janvier 2012, constatant que des paiements étaient intervenus pour les loyers des mois de novembre et décembre 2011, mais que la poursuivie ne s'était pas acquittée des loyers de septembre 2011 pour la [...] et du loyer du mois d'octobre 2011 pour la [...] et la mettant en demeure de s'acquitter, jusqu'à la fin du mois, du montant de 11'588 fr. 32 pour les loyers encore dus pour l'exercice 2011;

- une lettre du conseil du poursuivant au conseil de la poursuivie du 17 février 2012, mettant une fois encore la poursuivie en demeure de payer le montant de 11'588 francs 32 et précisant que le bail avait débuté le 1^{er} septembre 2011; au sujet de la chape, il contestait que celle-ci présente un défaut; pour le surplus, et précisant que le retard éventuel dans l'installation des commodités dans la halle provenait de l'indécision de l'intimée, tout comme le retard dans la pose des installations électriques, que son client n'était pas non plus responsable de l'éventuel retard dans la fourniture d'électricité et que les cylindres de portes avaient été installés avant le début du bail;

- une dito du 29 février 2012, renouvelant la mise en demeure pour les loyers impayés;

- une dito du 20 mars 2012 contestant que les locaux loués présentent des défauts.

La poursuivie s'est déterminée dans une écriture du 26 septembre 2012, concluant avec suite de frais et dépens au rejet de la requête de mainlevée. Elle a produit:

- une lettre de son conseil au conseil du poursuivant du 18 janvier 2012, indiquant notamment que les travaux dans la halle n'étaient pas tous terminés au 1^{er} septembre 2011, se référant à une lettre du 23 décembre 2011 en ce qui concerne les travaux de consolidation de la chape, précisant qu'à fin août 2011, les toilettes n'étaient pas construites, que les lumières n'étaient pas en place et que les travaux à l'extérieur n'avaient même pas commencé; il ajoutait que si le 23 septembre, le sol à l'extérieur était terminé, les toilettes n'étaient toujours pas posées et que les lumières ne l'étaient toujours pas à la fin du mois de septembre; il précisait encore que les parties s'étaient entendues pour fixer l'état des lieux au 14 octobre 2011, date à laquelle avait eu lieu la remise des clés; il indiquait que sa cliente n'avait pu utiliser librement le terrain avant le 1^{er} novembre 2011, ayant dû mettre en demeure le poursuivant de retirer dans le délai au 1^{er} novembre le tracteur, le réservoir d'eau et la bannière se trouvant sur le site; il contestait dès lors devoir les loyers réclamés de septembre et octobre 2011 et invoquait d'ores et déjà la compensation à l'égard de toute prétention du poursuivant; il précisait cependant que sa cliente avait payé le 11 janvier 2012 les loyers du mois de janvier;

- un mail de la poursuivie au poursuivant du 28 octobre 2011, indiquant qu'un cadenas allait être posé sur le portail du site le 1^{er} novembre 2011 et qu'à cette date, les travaux sur le toit devaient être terminés, le tracteur et le réservoir d'eau déplacés et le panneau sur le portail enlevé, avec la réponse du poursuivant du 31 octobre 2011, indiquant que le nécessaire avait été fait.

Le poursuivant s'est encore déterminé dans une écriture de son conseil du 1^{er} octobre 2012.

La poursuivie a fait de même dans un acte du 2 octobre 2012.

2. Par prononcé du 5 novembre 2012, faisant suite à une audience du 4 octobre 2012, le Juge de paix du district de Nyon a rejeté la requête de mainlevée, arrêté à 210 fr. les frais judiciaires mis à la charge

du poursuivant et dit que celui-ci verserait à la poursuivie la somme de 1'050 fr. à titre de dépens.

Le poursuivant a requis la motivation du prononcé le 7 novembre 2012. Les motifs lui ont été notifiés le 10 janvier 2013.

3. Le poursuivant a recouru par acte du 18 janvier 2012, concluant avec suite de frais et dépens à la réforme du prononcé en ce sens que la mainlevée provisoire est accordée à concurrence de 6'235 fr. plus intérêt à 5% dès le 1^{er} octobre 2011 et de 2'726 fr. 66 plus intérêt à 5% dès le 1^{er} novembre 2011. Subsidiairement, il a conclu à l'annulation du prononcé.

L'intimée a répondu le 25 février 2013, concluant avec suite de frais et dépens au rejet du recours.

Par lettre du 14 mars 2013, le recourant s'est encore référé à son recours, indiquant que la réponse de l'intimée n'apportait aucun élément nouveau.

En droit :

I. Le recours a été déposé dans le délai de dix jours qui a suivi la notification de la décision motivée, conformément à l'art. 321 al. 2 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272). Il est motivé et contient des conclusions (art. 321 al. 1 CPC). Il est dès lors recevable.

Les déterminations de l'intimée, déposées dans le délai de l'art. 322 al. 2 CPC sont également recevables.

Les pièces qui accompagnaient le recours et la réponse de l'intimée figuraient déjà au dossier de première instance. Il ne s'agit donc pas de pièces nouvelles irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

II. a) Le recourant, qui a pris une conclusion subsidiaire en annulation, se plaint d'une violation de son droit d'être entendu en raison d'une motivation insuffisante de la décision attaquée.

Le CPC (art. 53) consacre le droit des parties d'être entendues, droit qui est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999; RS 101) et qui implique notamment l'obligation pour le juge de motiver ses décisions, afin que le justiciable puisse comprendre et exercer ses droits de recours à bon escient. Une motivation insuffisante constitue une violation du droit que la juridiction supérieure peut librement examiner dans le cadre d'un recours selon les art. 319 ss CPC (Tappy, Code de procédure civile commenté, n. 18 ad art. 239 CPC). Un tel grief, d'ordre formel, étant susceptible de justifier une annulation de la décision inférieure, il convient de l'examiner en premier lieu.

Selon la jurisprudence, le juge doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause, mais aussi à ce que l'autorité de recours puisse contrôler l'application du droit ; il n'a toutefois pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, apparaissent pertinents (ATF 134 I 83 c. 4.1 ; TF 4A_265/2008 du 26 août 2008 c. 2.1.1).

En l'espèce, le premier juge a motivé sa décision. Il a retenu qu'un contrat bilatéral ne vaut reconnaissance de dette que si le créancier poursuivant a rempli ses obligations légales ou contractuelles, que parmi ces obligations, le bailleur a notamment celle de délivrer la chose louée à

la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée et de l'entretenir dans cet état (art. 256 al. 1 CO [Code des obligations, loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse; RS 220]), qu'en l'occurrence les deux contrats produits devaient débiter le 1^{er} septembre 2011 et que l'entrée en possession des locaux, prévue à cette même date était subordonnée à l'exécution de travaux, que ces travaux n'avaient pas été exécutés à la date convenue et que dès lors, il y avait lieu de rejeter la requête de mainlevée, le poursuivant ne disposant pas d'un titre de mainlevée pour les mois de loyers réclamés.

Le juge de paix a ainsi exposé les motifs sur lesquels il a fondé sa décision. Le grief de motivation est manifestement infondé.

III. a) Le recourant se plaint d'une constatation manifestement inexacte des faits. Selon lui, le premier juge n'aurait pas tenu compte de différentes pièces, telles les rapports des ingénieurs [...] et [...], établissant la capacité de résistance au sol de la halle, laquelle serait en réalité conforme aux conditions du bail.

Le grief de la constatation manifestement inexacte des faits, comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral, RS 173.110), ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (art. 9 Cst) (Corboz et al., Commentaire de la LTF, Berne 2009, n. 19 ad art. 97 LTF). Les constatations de fait et l'appréciation des preuves sont arbitraires lorsqu'elles sont évidemment fausses, contredisent d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité, reposent sur une inadvertance manifeste ou un abus du pouvoir d'appréciation, par exemple si l'autorité s'est laissée guider par des considérations aberrantes ou a refusé de tenir compte de faits ou de preuves manifestement décisifs. Une constatation de fait n'est donc pas arbitraire pour la seule raison que la version retenue par le juge ne coïncide pas avec celle du recourant; encore faut-il que l'appréciation des preuves soit manifestement insoutenable, en contradiction flagrante avec la situation effective, qu'elle

repose sur une inadvertance manifeste, ou encore qu'elle heurte de façon grossière le sentiment de la justice et de l'équité (ATF 129 I 8 c. 2.1). Ce grief ne peut toutefois être invoqué que dans la mesure où ladite appréciation est susceptible d'avoir une incidence déterminante sur le sort de la cause (Jeandin, Code de procédure civile commenté, n. 5 ad art. 320 CPC).

b) 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, que le juge prononce si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 LP [loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1]).

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 (Panchaud/Caprez, La mainlevée d'opposition, § 1 ; Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 29 ad art. 82 LP ; ATF 130 III 87 consid. 3.1, JT 2004 II 118 ; ATF 122 III 125 c. 2, JT 1998 II 82). Pour qu'un écrit public, authentique ou privé ou qu'un ensemble d'écrits vaille reconnaissance de dette, il doit en ressortir, sur la base d'un examen sommaire, que le poursuivi a assumé une obligation de payer ou de fournir des sûretés, donc une créance exigible, chiffrée et inconditionnelle, car si la reconnaissance de dette n'est pas pure et simple, le poursuivant, pour obtenir la mainlevée provisoire, doit rapporter la preuve littérale que les conditions ou réserves sont devenues sans objet (Gilliéron, op. cit., n. 40 ad art. 82 LP).

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, le poursuivant prouve par titre avoir exécuté les prestations dont dépend l'exigibilité de sa

créance (Gilliéron, op. cit., n. 44 ad art. 82 LP). Le contrat signé de bail constitue une reconnaissance de dette pour le montant du loyer échu, pour autant que le bailleur ait mis l'objet du contrat à disposition du locataire (Panchaud/Caprez, op. cit., §§ 74 et 75 ; Gilliéron, op. cit., nn. 49 et 50 ad art. 82 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 JT 2008 II 23 ss, p. 35).

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. Le locataire peut en outre consigner le loyer, aux conditions des art. 259g à 259i CO. Le locataire doit signaler au bailleur les défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier lui-même (art. 257g CO).

La loi accorde au locataire des droits différents selon l'ampleur du défaut ou, plus précisément, selon l'ampleur de l'entrave qu'il apporte à l'usage convenu de la chose louée. Il faut distinguer le défaut grave, le défaut de moyenne importance et le menu défaut. Un défaut est grave lorsqu'il exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel la chose a été louée. Tel est notamment le cas lorsque le défaut met en danger des intérêts vitaux, notamment la santé du locataire. Il en va de même lorsque

le locataire ne peut pas habiter le logement ou ne peut pas faire usage des pièces importantes pendant un certain temps. D'une manière plus générale, un défaut grave est admis lorsqu'on ne peut plus exiger du locataire qu'il continue à occuper les lieux. La gravité du défaut peut résulter de la durée de l'entrave à l'usage, du coût de l'investissement nécessaire pour l'éliminer, ou d'une accumulation de défauts de moindre importance. Un défaut peut être grave même s'il n'affecte durablement que l'un de plusieurs locaux loués. Un défaut est de moyenne importance lorsqu'il restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, sans l'exclure ni l'entraver considérablement. L'usage de la chose louée demeure possible et peut être exigée du locataire. Celui-ci ne subit en règle générale qu'une diminution du confort. Pour qu'il atteigne le degré de gravité moyenne, le défaut doit engendrer une diminution de la qualité de la chose louée, quantifiable en argent. Un menu défaut n'affecte que dans une faible mesure l'usage des locaux, voire ne l'affecte pas du tout. Il peut être éliminé par de simples travaux de nettoyage ou de réparation, relevant de l'entretien normal de la chose louée (Lachat, *Le bail à loyer*, p. 225 ss).

Il appartient au bailleur d'établir qu'il a mis la chose à la disposition du locataire. De l'autre côté, s'il entend faire échec à la mainlevée, il suffit au locataire de rendre vraisemblable que la chose ne lui a pas été remise à la date convenue ou que l'usage de la chose remise est affectée de défauts au point qu'il est fondé à résilier le contrat ou à faire réduire le loyer ou à réclamer des dommages-intérêts (Panchaud/Caprez, *op. cit.*, § 76). Il suffit à cet égard 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 (Gilliéron, *op. cit.*, n. 82 ad art. 82 LP).

c) En l'espèce, la poursuite porte sur le paiement du loyer de la halle et de ses abords pour le mois de septembre 2011 et sur le paiement du loyer du terrain d'entreposage pour le mois d'octobre 2011.

Il résulte du dossier que l'intimée a pris possession de l'objet du bail à tout le moins dès le 1^{er} novembre 2011. En ce qui concerne la halle et ses abords, il n'est en revanche pas établi que le bailleur ait remis la chose louée à la date convenue dans le contrat, savoir le 1^{er} septembre 2011. Il est au contraire rendu vraisemblable par les pièces au dossier que la remise de la halle n'a eu lieu qu'ultérieurement, à tout le moins que la chose louée était affectée, jusque dans le courant du mois d'octobre 2011, de défauts justifiant une réduction du loyer ou des dommages-intérêts. Cela résulte des échanges de correspondances entre les parties. Dans sa lettre du 11 janvier 2012, le conseil du poursuivi a admis que la pose des commodités et des installations électriques dans la halle, tout comme l'amenée de l'électricité, étaient intervenues avec retard. Il s'agit là d'éléments suffisamment importants pour faire entrave à l'usage de la halle. Le conseil du poursuivant considère toutefois que son client n'a pas à répondre de ces retards qui seraient imputables à l'intimée, respectivement aux services industriels. Ces questions relèvent du fond. A ce stade, il y a lieu de retenir que l'intimée a rendu vraisemblable que la chose louée était affectée, au mois de septembre 2011, de défauts justifiant la suppression ou une réduction du loyer.

Quant au terrain d'entreposage, qui fait l'objet d'un contrat distinct, il résulte de l'échange de mails des 28 et 31 octobre 2011 que des objets appartenant à l'intimée étaient toujours entreposés sur le terrain jusqu'au 28 octobre 2011. Certes, il s'agit a priori de défauts mineurs, qui n'entravent pas l'usage de la chose. Toutefois, le recourant n'a pas établi avoir mis le terrain loué à la disposition de l'intimée avant le 1^{er} novembre 2011, date à laquelle celle-ci reconnaît au bailleur avoir pu en disposer. La décision du premier juge était donc également fondée en ce qui concerne ce deuxième contrat.

IV. Le recours doit donc être rejeté et le prononcé confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 450 fr., sont mis à la charge du recourant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il doit

verser à l'intimée la somme de 1'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance (3 et 8 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010; 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 rejeté.
- II.** Le prononcé est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 450 fr. (quatre cent cinquante francs), sont mis à la charge du recourant.
- IV.** Le recourant H. _____ doit verser à l'intimée Q. _____ le montant de 1'000 fr. (mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 13 mai 2013

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, prend date de ce jour.

Il est notifié, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Michel Dupuis, avocat (pour H. _____),
- Me Thierry Amy, avocat (pour Q. _____).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 8'961 fr. 66.

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 le Juge de paix du district de Nyon.

La greffière :