

**COUR DES POURSUITES ET FAILLITES**

---

---

Arrêt du 20 octobre 2021

---

Composition : M. HACK, président  
Mmes Byrde et Rouleau, juges  
Greffier : Mme Umulisa Musaby

\*\*\*\*\*

**Art. 259d et 259e CO ; 82 LP**

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 des recours exercés par **U.\_\_\_\_\_SA**, à [...], et par **V.\_\_\_\_\_SA**, à [...], contre le prononcé rendu le 5 novembre 2020, à la suite de l'audience du 29 octobre 2020, par le Juge de paix du district de Nyon, dans la cause opposant les parties entre elles.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

## **En fait :**

**1.** Le 17 janvier 2020, à la réquisition d'U. \_\_\_\_\_ SA, l'Office des poursuites du district de Nyon a notifié à V. \_\_\_\_\_ SA, dans la poursuite n° 9'437'778, un commandement de payer le montant de 77'763 fr. 60 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> septembre 2019, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation :

« Arriérés de loyer du 1<sup>er</sup> juin 2019 au 1<sup>er</sup> novembre 2019 »

La poursuivie a formé opposition totale.

**2. a)** Par requête déposée le 24 août 2020, la poursuivante a requis, avec suite de frais, la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence du montant précité en capital et intérêts, ainsi que des « frais accessoires ». A l'appui de sa requête, elle a produit un bordereau de dix-sept pièces, comprenant notamment une copie du commandement de payer susmentionné et des pièces pertinentes suivantes, en copie :

- un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux conclu entre la poursuivante U. \_\_\_\_\_ SA, en qualité de baillesse, et la poursuivie V. \_\_\_\_\_ SA, en qualité de locataire, pour des locaux à l'usage d'un atelier mécanique et de bureaux, situés dans l'immeuble sis au chemin de [...] et précédemment occupés par [...] (succursale de la société [...], cf. pièce 8). Ce contrat prévoit une durée initiale s'étalant du 1<sup>er</sup> mars 2017 au 1<sup>er</sup> mars 2027, ainsi qu'un loyer mensuel brut de 12'834 fr. (10'834 fr. de loyer net et 2'000 fr. d'acompte de chauffage et frais accessoires). Les clauses 5 et 6 ont la teneur suivante :

### **« 5. Frais accessoires**

#### ***5a. Principe***

**L'article 8 des Dispositions paritaires romandes et Règles et usages locatifs vaudois n'est pas de force obligatoire. Les**

**parties qui refusent son application doivent par conséquent indiquer toute solution contraire à l'article 5b.**

**5b. Frais accessoires à la charge du locataire**

Le locataire paie sa consommation d'eau froide et d'eau chaude. (...)

**6. Dispositions particulières**

- 6.1. En dérogation à l'article 8 des Dispositions paritaires romandes et Règles et usages locatifs vaudois, l'entretien et les frais du monte-charge sont à la charge exclusive du locataire, car il en est le seul utilisateur.
- 6.2. Il est précisé que le locataire paie directement sa consommation d'eau chaude et d'eau froide et que l'eau chaude est produite électriquement.
- 6.3. Le chauffage sera facturé au KW sur la base d'un compteur que le bailleur fera installer.
- 6.4. Toute modification des locaux devra faire l'objet d'une autorisation écrite préalable du bailleur. Le locataire s'engage à remettre les locaux dans leur état initial à l'issue du bail et à renoncer à toute indemnité pour les éventuels travaux entrepris.

(...)" ;

- un courrier du 19 décembre 2018 adressé à la poursuivie, par lequel le fiduciaire de la poursuivante l'a informée que l'estimation faite de 2'000 fr. + TVA d'acompte mensuel de chauffage figurant dans le contrat de bail était trop élevée et qu'il y avait lieu de réduire cet acompte à 1'200 fr. par mois, TVA en sus, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2019. La locataire était priée de donner son accord (pièce 5) ;
- un courrier du 20 décembre 2018, par lequel la poursuivie a répondu que « Nous sommes d'accord de réduire l'acompte mensuel de chauffage comme proposé dès le 1<sup>er</sup> janvier 2019 » (pièce 6) ;
- une facture du 14 janvier 2019 que la poursuivante a adressée à la poursuivie l'invitant à régler le loyer de 12'960 fr. 60 (soit 10'834 fr. de loyer net, 1'200 fr. d'acompte de chauffage et 926 fr. 60 de TVA à 7,7%) dû pour le mois de janvier 2019 (pièce 9) ;

- des factures adressées à la poursuivie pour le paiement des loyers échus du 1<sup>er</sup> juin 2019 au 1<sup>er</sup> novembre 2019 (pièces 10 à 14);
- un courrier du 25 octobre 2019 par lequel la poursuivie a signifié à la poursuivante que le problème des loyers impayés devrait être réglé prochainement ;
- un courrier de la poursuivie du 30 novembre 2019, informant la poursuivante qu'elle allait pouvoir reprendre les paiements réguliers des loyers à partir du mois de décembre 2019 et que les arriérés de loyer « (sauf erreur pour un montant de CHF 83'000.-) seraient progressivement remboursés sur une période de 10 mois » (pièce 17).

**b)** Le 27 octobre 2020, la poursuivie a déposé des déterminations, au pied desquelles elle a conclu à l'irrecevabilité de la requête de mainlevée, subsidiairement à son rejet. L'intimée a invoqué une liste de défauts et le fait que la poursuivante n'aurait jamais fait de décompte de chauffage. A l'appui de son écriture, elle a produit un bordereau de quarante-deux pièces (pièces D.1 à D. 42), dont les suivantes et auxquelles il sera revenu dans la mesure utile :

- un lot des devis et des offres portant sur des travaux divers (de climatisation, de revêtement du sol, d'installation des portes, d'un système d'interphone, d'un logiciel de contrôle d'accès etc.) que des maîtres d'état ont envoyé à [...] entre le mois de mai et juillet 2013 (pièce 9) ;
- un courriel du 15 février 2017 adressé à la poursuivie, par lequel la poursuivante l'a informée que rien n'avait été nettoyé et lui a demandé de décider si une entreprise de nettoyage devait intervenir avant « [son] installation ou une fois [ses] machines posées » (pièce 38) ;
- un courrier du 17 janvier 2018 que la poursuivie a adressé au fiduciaire de la poursuivante, dont le contenu est en particulier le suivant (pièce 37):

« (...)

J'accuse bonne réception de votre courrier du 10 janvier 2017 reçu ce jour et comprends de votre courrier que vous représentez Madame [...] avec éléction de domicile en votre cabinet fiduciaire.

Tout d'abord, permettez-moi de corriger quelques points mentionnés dans votre courrier qui sont inexacts :

- Les problèmes de chauffage ont concerné les mois de septembre, octobre, novembre et décembre 2017 (pas seulement le mois de décembre 2017) ;
- Lorsqu'enfin une intervention avait lieu sur le chauffage et que celui-ci refonctionnait, une nouvelle panne survenait peu de temps après. Nous n'avons presque pas eu de chauffage pour les mois précités ;
- Non seulement, nous avons dû compenser l'absence de chauffage par des appareils électriques gros consommateurs de courant (chauffages électriques, climatisations inversées) pour les bureaux, mais de plus il a été très pénible de travailler dans les ateliers, voire impossible, vu les basses températures.

Nous avons proposé une solution à l'amiable à Madame [...] (réduction de loyer du mois de décembre pour solde de tout compte) afin de régler ce litige, comme cela a été le cas jusqu'à présent lorsque des problèmes survenaient dans le bâtiment.

Vu son refus (par votre intermédiaire) quant à notre proposition de réduction de loyer et votre remarque, justifiée, sur une proscription d'une quelconque démarche spontanée de notre part, nous vous informons que le loyer de décembre 2017 a été régularisé et que le loyer du mois de mars 2017 sera consigné jusqu'à règlement du litige. » ;

- une notification de nouvelles prétentions du 2 juillet 2018 adressée à la poursuivie, indiquant que dès le 1<sup>er</sup> janvier 2018, le loyer se décomposait comme il suit : « 10'834 fr. + acompte charges fr. 2'000.- TVA 7.7% fr. 988.20 = fr. 13'822.20 » (pièce 6) ;
- un échange par courriels du 5 novembre 2018, dont il ressort que la poursuivie a, dans un premier temps, signalé à la poursuivante une panne de chauffage et, dans un deuxième temps, l'a informée que le chauffage fonctionnait correctement après avoir été réparé (pièce 36) ;
- un courriel adressé à la poursuivie, par lequel l'Etablissement cantonal d'assurance (ECA) lui a confirmé qu'un inspecteur en sinistres avait effectué un constat le 15 juillet 2019 et lui a envoyé, en pièce jointe, une « note téléphonique », selon laquelle le 9 juillet 2019 Mme [...] (réd. : l'administratrice de la poursuivante, cf. pièce 35) avait téléphoné pour

signaler le sinistre. Elle avait déclaré qu'il y « avait 1000 litres d'eau dans la cage d'ascenseur. L'eau serait venue de la cour (bâtiment situé à côté d'une pente). L'eau a été pompée et l'architecte a transmis un tableau à Mme [...] des travaux à effectuer » (pièce 32 et 33) ;

- des courriers des 25 octobre et 30 novembre 2019 que la poursuivie a adressés à la poursuivante, en rapport avec le paiement tardif du loyer (pièces 16 et 17) ;

- un « avis comminatoire et menace de résiliation du contrat de bail » du 2 décembre 2019, par lequel la poursuivante a signifié à la poursuivie qu'elle n'était plus disposée à attendre plus longtemps le paiement des loyers non honorés depuis le 1<sup>er</sup> juin 2019, que l'arriéré de 90'724 fr. 20 devait parvenir sur le compte de la poursuivante dans un délai de 30 jours et qu'à défaut de règlement, le contrat de bail serait résilié conformément à l'art. 257d al. 2 CO et la poursuivante procéderait au recouvrement (pièce 18) ;

- un courrier du 4 décembre 2019 de la poursuivie, dont la teneur est notamment la suivante (pièce 19) :

« (...)

(...), je comprends de votre lettre de menaces que vous refusez notre proposition de règlement à l'amiable des arriérés de loyers, datée du 30 novembre dernier. Nous sommes conscients de l'arriéré de loyer dû mais son montant devra d'abord être discuté.

En effet, par le passé nous avons eu de nombreuses interruptions de chauffage du bâtiment. Ces interruptions nous ont empêché de travailler et ont provoqué des frais importants (perte de productivité, chauffage électrique à notre charge, etc.). A l'époque et par gain de paix, nous avons accepté de votre mandante une somme bien inférieure aux frais encourus. Ce ne sera plus le cas désormais. Ce bâtiment est vétuste et vous ne l'ignorez pas.

Au demeurant, nous constatons les problèmes suivants :

1. Le chauffage est toujours défectueux. Certains radiateurs fonctionnent mal ou pas du tout.
2. L'eau du robinet n'est pas consommable. En effet et après quelques jours de non-activité (par exemple après un week-end) l'eau chaude coule avec une couleur brunâtre. Les canalisations sont vétustes et doivent être remplacées. Nous n'osons plus consommer cette eau et avons dû installer une fontaine à eau.

3. Votre mandante a démarré un chantier important juste à côté de notre bâtiment (sans nous en avertir) et nous en subissons les nuisances. En effet le chantier est bruyant, les véhicules des entreprises travaillant sur le chantier nous bloquent régulièrement l'accès à nos places de parc ainsi qu'à nos locaux, et ces mêmes véhicules parkés n'importe où empêchent également les poids-lourds de manœuvrer correctement voir d'accéder à nos locaux. Des toilettes de chantier ont également été installées à 2 mètres de l'entrée de notre bâtiment.
4. L'ascenseur (monte-charge) est en panne depuis le mois de juillet et n'a toujours pas été réparé. Les locaux au sous-sol sont dès lors inutilisables (impossible d'y descendre ou d'y monter des machines) et les locaux au premier étage ne le sont que partiellement.
5. La serrure de la porte principale doit être remplacée. Elle s'est déjà bloquée à plusieurs reprises (avec une clé insérée dans le cylindre).
6. Nous sommes envahis par les mouches. Même en fermant les fenêtres (que de toute façon nous ne pouvons ouvrir à cause des bruits du chantier), il y en a partout. En clair, il y a quelque chose qui les attire (eau stagnante dans la cage d'ascenseur ?) et qui leur permet de rentrer dans le bâtiment.
7. Le lave-vaisselle et la cuisinière ne sont pas en état de fonctionnement.

Nous vous invitons à nous indiquer comment, par quels moyens, et dans quel délai vous entendez rendre ces locaux conformes à leur utilisation.

(...). » ;

- un courrier du 16 décembre 2019 par lequel le conseil de la poursuivante a répondu en ces termes (pièce 20):

« (...)

## **2. Vos doléances**

Je reprends vos doléances dans l'ordre :

**2.1** Ma cliente comprend que le chauffage est défectueux en ce sens que certains radiateurs fonctionnent mal ou pas du tout. Il est rappelé que votre devoir d'entretien entraîne la purge des radiateurs, ce que je vous invite à faire sans délai. Il s'agit là d'une obligation à la charge du locataire.

**2.2** Ce n'est pas parce que l'eau est de couleur brunâtre lorsque l'on ouvre le robinet qu'elle n'est pas consommable. Cela arrive lorsque l'eau n'a pas été tirée pendant plusieurs jours, par exemple pendant le

week-end. Il suffit de laisser couler l'eau une minute ou deux pour qu'elle devienne transparente.

Contrairement à ce que vous pensez, les conduites ne sont pas vétustes. Elles ont été changées par la Commune il y a quelques années et ma cliente en a fait de même entre 1995 et 2000. Ma cliente attire votre attention sur le fait qu'il est fréquent que de l'eau brune coule dans la Commune de Genolier. Toutefois, ma cliente va demander à l'entreprise Berger de contrôler les installations.

- 2.3** Ma cliente a averti M. [...] qu'elle allait procéder à des travaux importants à côté de votre entreprise. (...), il n'en demeure pas moins qu'il s'agit d'un chantier qui entraîne forcément des désagréments.

Ceux-ci toutefois restent dans les normes admissibles d'un chantier de cette taille.

(...). »

- 2.4** En dépit du fait que ma cliente apprend que l'ascenseur (monte-charge) serait en panne depuis le mois de juillet, elle vous renvoie à l'art. 6.1 des dispositions particulières de votre bail à loyer (...).

Ma cliente vous laisse donc prendre les mesures nécessaires à la réparation de l'ascenseur.

- 2.5** Dans la mesure où vous avez repris, du précédent locataire, soit [...], serrures, cylindres et clés, il vous appartient de les entretenir ou de les réparer.

- 2.6** Le problème des mouches est un problème naturel qui s'est accru avec le réchauffement climatique et des étés de plus en plus chauds et de plus en plus longs. Ma cliente a le même problème chez elle alors même qu'il n'y a pas d'eau stagnante ni chez elle ni dans les locaux que vous louez.

- 2.7** Conformément aux Dispositions paritaires romandes et Règles et usages locatifs du Canton de Vaud, l'entretien du lave-vaisselle et de la cuisinière relève des obligations du locataire. Dans l'hypothèse où le non-fonctionnement de vos appareils ne relève pas de menus travaux, ma cliente devra alors prendre à sa charge les frais d'intervention.

En tous les cas, ma cliente va faire le nécessaire pour mandater les entreprises compétentes pour examiner les problèmes que vous soulevez.

Ma cliente estime ne pas faillir dans ses obligations encore faut-il qu'elle soit informée des problèmes que vous pouvez rencontrer.

(...). » ;

- un courrier du 17 décembre 2019 que la poursuivie a envoyé à la poursuivante pour se plaindre d' « une nouvelle panne de chauffage » et indiquer que le spray anti-insectes qu'elle avait reçu ne suffirait pas lors d'invasion de mouches au printemps. Pour le surplus, elle renvoyait à son courrier du 4 décembre 2019 (pièce 22) ;
- un courrier du 18 décembre 2019 adressé à la poursuivante, par lequel la poursuivie a de nouveau déclaré que les désagréments invoqués dans ses précédents courriers, qui subsistaient pour leur majeure partie, justifieraient une réduction de loyer et qu'une grille d'accès aux locaux loués était régulièrement fermée, ce qui empêchait la distribution à temps des plis et colis postaux (pièce 11) ;
- des courriers de la poursuivie des 30 décembre 2019 et 3 janvier 2020 demandant à la poursuivante de rendre l'accès aux locaux libre pour la distribution du courrier (pièces 12 et 13) ;
- des factures établies par la société [...] relatives à la location d'une fontaine à eau (pièce 21) ;
- un « avis comminatoire et menace de résiliation du contrat de bail » du 6 janvier 2020 que la poursuivante a envoyé à la poursuivie (pièce 24) ;
- un courrier du 20 janvier 2020 adressé à la poursuivante, par lequel la poursuivie a déclaré résilier le contrat de bail à loyer avec effet au 1<sup>er</sup> mars 2020 selon l'art. 259b CO, subsidiairement selon l'art. 266g CO (pièce 26) ;
- un courrier du 23 janvier 2020 adressé à la poursuivante, par lequel la poursuivie a déclaré que ce jour-là elle n'avait pas eu d'eau chaude et qu'elle subissait depuis plusieurs jours du bruit provenant d'un chantier voisin (pièce 23) ;
- un courrier du 27 janvier 2020 adressé à la poursuivante, par lequel la poursuivie a notamment déclaré qu'à la suite d'un passage d'un

technicien vraisemblablement mandaté par la poursuivante, il n'y avait plus d'eau chaude sanitaire (pièce 28) ;

- un courriel du 17 mars 2020 de la poursuivie, selon lequel le monte-charge fonctionnait après l'intervention d'[...] (pièce 35) ;
- deux factures (l'une de 3'671 fr. 85 et l'autre de 4'257 fr. 85) des 22 et 24 avril 2020 qu'[...] a adressées à la poursuivie pour des travaux de « remise en état du fond de fosse suite à l'inondation de celle-ci », respectivement de « remplacement de tout le système de barrière lumineuse défectueuse » (pièces 14 et 15) ;
- deux extraits bancaires attestant le paiement de ces deux derniers montants par la poursuivie (pièce 31) ;
- des factures établies par [...] portant sur l'abonnement d'entretien du monte-charge, ainsi qu'un extrait d'un compte bancaire attestant le paiement de l'une d'elles par la poursuivie (pièce 34) ;
- des photographies destinées à montrer l'état de la situation de l'immeuble loué par la poursuivie avant et après l'installation d'un chantier voisin (pièces 39 à 42) ;
- une facture du 4 août 2020 établie par une entreprise de déménagement, indiquant que le déménagement des bureaux de la poursuivie a eu lieu le 28 juillet 2020 (pièce 2) ;
- une facture du 15 septembre 2020 établie par [...] pour des travaux de nettoyage et d'évacuation des déchets effectués le 9 septembre 2020 (pièce 10).

**c)** Le 29 octobre 2020, le Juge de paix du district de Nyon a tenu une audience.

**2.** Par prononcé du 5 novembre 2020, dont les considérants écrits ont été adressés aux parties le 10 décembre 2020 et notifiés au conseil de la poursuivante le 14 décembre 2020 et à la poursuivie le 21 décembre suivant, le juge de paix a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 59'587 fr., plus intérêts à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup>

septembre 2019 (I), a arrêté à 480 fr. les frais judiciaires, les a mis à la charge de la partie poursuivie (II et III) et a dit que celle-ci rembourserait à la partie poursuivante son avance de frais à concurrence de 480 francs et lui verserait la somme de 2'000 fr. à titre de dépens (IV).

Le juge de paix a considéré que le contrat de bail signé par la poursuivie constituait une reconnaissance de dette en ce qui concernait le loyer et les charges. Il a admis une créance de loyer pour la période de six mois invoquée par la poursuivante et retenu le moyen tiré de la compensation de la poursuivie pour deux postes, à savoir les frais de réparation du monte-charge à hauteur de 7'929 fr. 70, ainsi que les frais relatifs à l'installation d'une fontaine à eau à hauteur de 2'264 fr. 70, en considérant que l'absence d'eau potable était un défaut de la chose louée. Aucune des autres créances compensantes de la poursuivie n'était rendue vraisemblable par titre, que ce soit dans son principe, son montant ou son exigibilité. Par ailleurs, il ressortait d'un courrier de la poursuivante à la poursuivie du 19 décembre 2018 qu'en raison du fait que l'acompte de charges était trop élevé, celui-ci avait été ramené à 1'200 fr. par mois dès le 1<sup>er</sup> janvier 2019. Il a admis que la poursuivie avait versé un « excédent » de 800 fr. par mois durant 10 mois, du 1<sup>er</sup> mars au 30 juin 2017 et du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2018, soit un montant total à déduire sur les prétentions de la poursuivante de 8'000 francs. Cela étant posé, il a prononcé la mainlevée provisoire à concurrence de 59'587 fr. 20, plus intérêts.

**3.** Par acte du 23 décembre 2020, U.\_\_\_\_\_SA a conclu, principalement, à la réforme du chiffre I du dispositif de ce prononcé en ce sens que la mainlevée provisoire de l'opposition est prononcée à concurrence de 77'763 fr. 60, avec intérêts à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> septembre 2019. Subsidiairement, elle a conclu à l'annulation du prononcé et au renvoi de la cause en première instance pour nouvelle instruction et nouveau jugement dans le sens des considérants.

Par acte daté du 30 décembre 2020, posté à une date inconnue et reçu par le greffe de la cour de céans le 5 janvier 2021,

V. \_\_\_\_\_ SA a conclu, avec suite de frais de première et deuxième instances, à l'annulation du prononcé attaqué et à ce que la requête de mainlevée d'U. \_\_\_\_\_ SA soit rejetée.

Par réponse du 8 février 2021, V. \_\_\_\_\_ SA a conclu au rejet du recours d'U. \_\_\_\_\_ SA.

Le 11 février 2021, U. \_\_\_\_\_ SA a conclu au rejet du recours de V. \_\_\_\_\_ SA.

### **En droit :**

**I.** Les recours, écrits et motivés, ont été déposés 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. 1 et 2 CPC), étant précisé que le délai de recours pour la poursuite ne pouvait pas expirer avant le 6 janvier 2021 compte tenu des fêtes (cf. art. 56 ch. 2 et 63 LP). Les recours sont ainsi recevables.

Il en va de même des réponses déposées par chacune des parties, qui ont été déposées dans le délai de l'art. 322 al. 2 CPC.

Quant au classeur de quarante-deux pièces produit par la poursuivie à l'appui de son recours, il est recevable, dans la mesure où il contient des pièces qui ont été produites en première instance, le 27 octobre 2020, et qui, partant, ne sont pas nouvelles (cf. art. 326 CPC).

**II. a)** En vertu de l'art. 82 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 (al. 1) ; le juge la prononce si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (al. 2). La procédure de mainlevée provisoire, ou définitive, est une procédure sur pièces (Urkundenprozess), dont le but n'est pas de

constater la réalité de la créance en poursuite, mais l'existence d'un titre exécutoire. Le juge de la mainlevée examine uniquement la force probante du titre produit par le poursuivant, sa nature formelle, et lui attribue force exécutoire si le poursuivi ne rend pas immédiatement vraisemblables ses moyens libératoires (ATF 142 III 720 consid. 4.1 ; ATF 132 III 140 consid. 4.1.1 et les arrêts cités). Il doit notamment vérifier d'office l'existence d'une reconnaissance de dette, l'identité entre le poursuivant et le créancier désigné dans ce titre, l'identité entre le poursuivi et le débiteur désigné et l'identité entre la prétention déduite en poursuite et la dette reconnue (ATF 142 III 720 consid. 4.1 ; ATF 139 III 444 consid. 4.1.1 et les références). Constitue une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 al. 1 LP 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 ; ATF 139 III 297 consid. 2.3.1 ; ATF 136 III 624 consid. 4.2.2 ; ATF 136 III 627 consid. 2 et les réf. cit.). Une reconnaissance de dette peut résulter d'un ensemble de pièces dans la mesure où il en ressort les éléments nécessaires ; cela signifie que le document signé doit clairement faire référence ou renvoyer aux données qui mentionnent le montant de la dette ou permettent de la chiffrer (ATF 145 III 213 consid. 3.2.2; ATF 139 III 297 consid. 2.3.1 ; ATF 132 III 498 consid. 4.1).

**b)** 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. 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 ; CPF 27 juin 2019/132 consid. IIa/bb et les références citées). Conformément à l'art. 82 al. 2 LP, le poursuivi peut faire échec à la mainlevée en rendant immédiatement vraisemblable sa libération. Il peut se prévaloir de tous les moyens de droit civil - exceptions ou objections - qui infirment la reconnaissance de dette (ATF 142 III 720 précité). Il n'a pas à apporter la preuve absolue (ou stricte) de ses moyens

libératoires, mais seulement à les rendre vraisemblables, en principe par titre (art. 254 al. 1 CPC ; ATF 145 III 20 consid. 4.1.2 ; ATF 142 III 720 consid. 4.1 et les arrêts cités).

Selon la jurisprudence, le locataire peut faire valoir que la chose louée est affectée de défauts justifiant la réduction du loyer ou des dommages-intérêts et opposer cette prétention en compensation pour faire échec à la mainlevée, à condition toutefois d'établir au degré de la vraisemblance le principe, l'exigibilité et le montant de la créance compensante (TF 5A\_66/2020 du 22 avril 2020 consid. 3.3.1 ; TF 5A\_833/2017 du 8 mars 2018 consid. 2.3 et les références ; CPF 30 décembre 2020/362 ; CPF 27 juin 2019/135).

**c)** Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, puis de l'entretenir dans cet état (art. 256 al. 1 CO). Cette obligation du bailleur permet de cerner la notion du défaut, dès lors que celui-ci n'est défini ni à l'art. 258 CO s'appliquant aux défauts originels, ni aux art. 259a ss CO énumérant les droits du locataire en cas de défauts subséquents. Il y a ainsi défaut lorsque l'état réel de la chose diverge de l'état convenu, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid 3.2 p. 347 et les références citées). Des défauts de moyenne importance et des défauts graves ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO, soit 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 (TF 4A\_411/2020 du 9 février 2021 consid. 3.1.1 ; TF 4A\_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2).

De son côté, le locataire doit signaler au bailleur les défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier lui-même (art. 257g CO). D'après le Contrat-cadre romand (CCR), qui s'applique dans le canton de Vaud également aux locaux commerciaux (cf. Lachat et alii, *Le bail à loyer*, éd. 2019, p. 119 et les réf. cit.) et les Dispositions paritaires romandes et

règles et usages locatifs du Canton de Vaud (RULV) ayant force obligatoire générale selon l'art. 1 de l'arrêté du Conseil d'Etat du 27 mai 2020 (BLV 221.317.1) et l'arrêté du Conseil fédéral du 24 juin 2020 (FF 2020 5585), et ce jusqu'au 30 juin 2026, le locataire doit signaler sans retard au bailleur les défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier lui-même, et il répond du dommage résultant de l'omission d'aviser le bailleur (cf. art. 4 CCR et 24 RULV). La réception par le bailleur de l'avis des défauts est le point de départ de la réduction de loyer, à moins que le bailleur ait eu connaissance du défaut précédemment (Lachat et alii, op. cit., p. 282). Le locataire qui omet d'aviser le bailleur d'un défaut de la chose louée peut être tenu de payer des dommages-intérêts (art. 257g al. 2 CO) ; tel est le cas, lorsque le bailleur aurait pu limiter l'ampleur du dommage si, avisé à temps, il était intervenu plus tôt (Lachat et alii, op. cit., pp. 282-283).

Selon l'art. 259e CO, le locataire qui a subi un dommage en raison d'un défaut de la chose louée a droit à des dommages-intérêts, si le bailleur ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. Il s'agit d'un cas d'application classique de la responsabilité contractuelle (art. 97 ss CO), qui présuppose un défaut de la chose louée, un préjudice, un lien de causalité entre les deux ainsi qu'une faute du bailleur, laquelle est présumée. Il incombe donc au locataire d'établir les trois premiers éléments, tandis que le bailleur doit prouver qu'il n'a commis aucune faute (TF 4A\_32/2018 du 11 juillet 2018 consid. 2.2 et les réf. cit.). La jurisprudence définit le dommage comme une diminution involontaire de la fortune nette, correspondant à la différence entre le montant actuel du patrimoine lésé et le montant que ce patrimoine aurait si l'événement dommageable ne s'était pas produit ; le dommage peut prendre la forme d'une diminution de l'actif, d'une augmentation du passif, d'une non-augmentation de l'actif ou d'une non-diminution du passif (ATF 133 III 462 consid. 4.4.2 ; TF 4A\_32/2018 précité consid. 3.1).

**III.**            **a) aa)** A l'appui de son recours, la poursuivie invoque ce qui suit :

- le juge de paix a ignoré qu'elle avait racheté du locataire précédent des équipements apportant une « plus-value » au bâtiment, qui ont permis la continuité de la location et dont la valeur vénale actuelle s'élève à 50'000 fr. (all. 25 à 35) ;
- une prétention de 5'000 fr. « à titre de compensation pour les locaux non nettoyés » (all. 36-40) ;
- une indemnité de 1'000 fr. « en compensation de nombreux désagréments subis pendant les périodes du 22 décembre 2018 au 6 janvier 2019 et du 21 décembre 2019 au 5 janvier 2020, ainsi que pour les entraves à un accès libre au bâtiment loué » (ail. 41-56) ;
- les « défauts du Bâtiment loué » (all. 57-153) :
  - o Monte-charge en panne (all. 60-90) ; la locataire réclame les montants suivants : 1) des frais de réparation, que la bailleuse n'a pas voulu assumer, de 7'929 fr. 70 ; 2) 5'000 fr. à titre de « compensation pour la livraison d'un monte-charge non sécurisé » ; 3) une réduction de loyer de 32'499 fr. (correspondant à 3'611 fr. [tiers du loyer total] x 9 mois) pour la perte d'usage du sous-sol dû au fait qu'il n'a pas pu être utilisé à cause du monte-charge en panne ;
  - o Deux hivers avec plusieurs mois sans chauffage (all. 97) ; arrêts de chauffage et d'eau chaude (all. 100-101) ; elle réclame pour « les mois sans chauffage et sans eau chaude une « indemnité » de 17'330 fr. correspondant à 40 % du loyer de 10'834 fr. sur 4 mois (all. 102-105) ;
  - o Eau brunâtre sortant des robinets ; « n'osant plus consommer l'eau du robinet, la Recourante a donc dû installer une fontaine à eau pour ses collaborateurs » (all. 106-108) ; « les frais y relatifs se sont montés à CHF 2'246.70.- » (all. 109) ;
  - o Nuées de mouches ayant envahi le premier étage : la locataire réclame une « indemnité » de 1'000 fr. pour « les nuisances [dues] aux mouches ayant troublé le bon usage des bureaux » (all. 111 à 117) ;
  - o Nuisances dues à un chantier se déroulant sur un immeuble voisin (bruit extrême, poussière, places de parc squattées ou inaccessibles, toilettes de chantier à l'entrée du bâtiment, accès au sous-sol bloqué) (all. 122) ; danger causé par ledit chantier, en raison du fait que l'éclairage

extérieur du bâtiment était en panne (all. 123) ; le chantier a duré au moins 5 mois (all. 124) ; la locataire réclame une « indemnité » pour les nuisances et le danger de 10'384 fr. (sic), correspondant à 20 % du loyer de 10'834 fr. sur 5 mois (all. 125-128) ;

- o Elle reproche au juge de paix d'avoir fait une appréciation arbitraire des faits de la cause, plus particulièrement s'agissant des pièces qu'elle a produites (D 1 à D 42) ;
- o Elle invoque une violation de l'art. 82 al. 2 LP ; elle soutient que l'immeuble loué était affecté de nombreux défauts « étayés par de nombreux titres et documents » (recours p. 30), qui ont entravé l'usage de la chose et justifiaient des réductions de loyer fondées sur l'art. 259d CO ; en outre, elle prétend qu'elle a racheté du locataire précédent des équipements apportant une plus-value au bâtiment et que la bailleuse n'avait jamais fait « aucune offre de compensation ».

Dans sa réponse, la poursuivante objecte ce qui suit :

- Au sujet de la critique de l'état de fait : elle relève que seule la constatation manifestement inexacte des faits, dûment motivée, au sens de l'art. 320 let. b CPC, peut être invoquée dans le cadre d'un recours et qu'en l'espèce, la locataire se contente d'une critique appellatoire et se borne à soulever exactement les mêmes éléments qu'en première instance, sans apporter d'autres précisions ni analyser en quoi la constatation du premier juge au sujet des prétentions qu'il n'a pas retenues serait arbitraire ;
- Sur le fond : elle se prononce sur chacune des prétendues créances compensantes :
  - o Chauffage (all. 1-14) : elle renvoie à son recours (ch. 22 à 29, cf. infra consid. III/a/bb) ;
  - o Equipement (all. 15-35) : elle n'a jamais donné son accord avec ces travaux/modifications, et encore moins à leur reprise après le bail ; au demeurant, la locataire se contente de produire des devis, et pas de facture finale ;

les montants dépensés ou la valeur actuelle de ces éléments n'est pas établie, pour autant que ces équipements existent encore ;

- o Locaux non nettoyés (all. 36-40) : le seul élément produit est une facture du 15 septembre 2020 pour des frais de nettoyage ; une telle facture, envoyée des années après l'emménagement dans les locaux, n'est pas probante ;
- o Défauts de la chose louée (all. 41-128) :
  - Monte-charge : elle renvoie à son recours (ch. 5-13, cf. infra consid. III/a/bb) ;
  - Eau courante : ici aussi, elle renvoie à son recours (ch. 14-21 , cf. infra consid. III/a/bb) ;
  - Autres défauts :
    - La locataire se contente de chiffrer, de manière subjective, un montant de dommages-intérêts, sans préciser son calcul, ni en quoi consiste le dommage ;
    - De même, aucun titre ne permet d'établir ni un droit à la réduction du loyer, ni un montant qu'il conviendrait de prendre en compte. Quant aux nuisances qu'aurait engendrées un chantier voisin, elles ne sont ni documentées, ni attestées, et sont au surplus « tardives par rapport aux faits allégués » ;
- Sur les preuves produites, il n'y aurait aucun titre qui prouve, même au niveau de la vraisemblance, une quelconque créance compensante : il y aurait soit des devis, soit des factures payées par la locataire, soit des photographies ; non seulement l'existence d'une créance n'est pas démontrée, mais encore moins un quelconque montant ou son exigibilité.

**bb)** Quant à la poursuivante, à l'appui de son recours, elle fait valoir que :

- Ce serait à tort que le juge de paix a retenu, à titre de prétention compensante, une créance de 7'929 fr. 70 en relation avec l'état du monte-charge, à savoir 3'671 fr. 85 correspondant au coût de remise en état de la fosse (P15 1ère page) et 4'257 fr. 85 correspondant au coût du remplacement du système de barrière lumineuse du monte-charge (P. 15 2<sup>e</sup> page); en effet au terme du chiffre 6.1 du contrat de bail, en dérogation à l'art. 8 des Dispositions paritaires romandes et RULV, l'entretien et les frais du monte-charge sont à la charge exclusive du locataire, car il en est le seul utilisateur. La bailleresse considère que c'est à tort que le juge de paix a estimé que les frais en cause excédaient l'entretien courant à la charge du locataire, le contenu de la clause étant clair et précis ;
- L'état de fait, qui retient que la prétention de la locataire en relation avec le monte-charge repose sur une seule facture, contient sur ce point une constatation inexacte, puisqu'il existe deux factures, dont le libellé est différent ;
- L'existence et l'exigibilité d'une créance compensante en relation avec le monte-charge ne sont pas rendues vraisemblables ;
- Il en va de même pour le coût de la fontaine à eau ; ce n'est que par courrier du 4 décembre 2019 que la locataire s'est plainte du fait que l'eau chaude, « après quelques jours de non-activité (par exemple le week-end) l'eau chaude coule avec une couleur brunâtre » ; or, par courrier du 16 décembre 2019, la bailleresse a contesté qu'il s'agisse d'un défaut de la chose louée, dès lors qu'il est notoire que la non-utilisation d'un robinet peut entraîner une telle couleur et qu'il suffit de faire couler l'eau quelques minutes pour que l'eau soit à nouveau claire ; au surplus, le problème invoqué avait trait à l'eau chaude ; or, la fontaine à eau dont le coût est invoqué concerne de l'eau froide ;
- Tel est également le cas pour une créance en restitution d'un prétendu excédent de frais de chauffage payé par la locataire entre le 1<sup>er</sup> mars et le 30 juin 2017, et le 1<sup>er</sup> juillet et le 31 décembre 2018, pour un montant total de 8'000 fr. ; elle relève que la locataire avait articulé dans sa procédure le chiffre d'une consommation de 1'200 fr. comme une estimation, d'une part, et qu'elle avait offert comme

preuve « l'absence de preuve contraire » (cf. all. 3.15 des déterminations du 28 octobre 2020), d'autre part ; dans ces conditions, elle conclut qu'il est « particulièrement choquant que le Juge de la mainlevée reprend tel quel un montant hypothétique et estimé de manière unilatérale par l'intimée, sans autre moyen de preuve » ;

- Enfin, elle relève que la locataire n'a fait valoir aucune de ces prétentions dans une poursuite ou dans une procédure judiciaire, et en particulier qu'elle n'a pas tenté d'obtenir les décomptes de chauffage auprès d'elle ;
- Elle conclut que le prononcé repose sur des faits établis de manière arbitraire et comporte des raisonnements juridiques erronés.

La poursuivie, dans sa réponse, conteste, point par point, les moyens de la poursuivante.

**b) aa)** En l'espèce, il n'est pas contesté par la poursuivie que le contrat de bail qui la liait à la poursuivante constituait un titre à la mainlevée provisoire pour un montant total de 77'763 fr. 60, correspondant au loyer mensuel brut de 12'960 fr. 60 (10'834 fr. de loyer net + 1'200 fr. d'acompte de chauffage + 926 fr. 60 de TVA) convenu dès le 1<sup>er</sup> janvier 2019 et dû pour la période litigieuse allant du 1<sup>er</sup> juin au 1<sup>er</sup> novembre 2019. A cet égard, il convient de relever que le contrat de bail prévoyait un loyer mensuel de 10'834 fr., plus 2'000 fr. d'acompte de charges, mais que, le 19 décembre 2018, la bailleresse, constatant qu'au terme du décompte de chauffage de la période précédente un trop perçu de 12'049 fr. 90 était dû à la locataire, lui a proposé de réduire l'acompte de chauffage à 1'200 fr. par mois, TVA en sus, ce que celle-ci a accepté par courrier du 20 décembre 2019.

**bb)** Le litige ne porte dès lors que sur les créances invoquées en compensation par la poursuivie. A cet égard, il convient de relever, en premier lieu, que la poursuivie n'invoque en compensation aucune prétention qui repose sur une reconnaissance de dette signée par la poursuivante. A l'appui des diverses prétentions invoquées, la

poursuivie offre — en première et seconde instances — non seulement la preuve par titre, mais également par témoin ou par déclaration de partie, ou encore par appréciation. Or, de jurisprudence constante, seule la preuve par titre peut être offerte pour étayer le moyen libératoire tiré de la compensation (cf. ATF 145 III 160 consid. 5.1 et les réf. cit.). Il s'ensuit que seuls les titres produits en première instance doivent être pris en considération dans l'examen des créances invoquées en compensation.

**aaa)** Ces créances reposent, pour la plupart, sur l'existence de prétendus défauts de la chose louée, que ce soient des défauts initiaux (les locaux livrés non nettoyés) ou des défauts qui seraient apparus en cours de bail (chauffage, monte-charge en panne depuis juin 2019, mouches, eau chaude brune, chantier voisin). Or, le seul allégué relatif à un avis des défauts (l'all. 96) contenu dans le recours de la poursuivie ne contient pas de date ; mais la pièce offerte comme preuve de cet allégué (la pièce D.19) date du 4 décembre 2019, et fait suite à une proposition de la poursuivie, datée du 30 novembre 2019, de régler l'arriéré de loyer de 83'000 fr. sur 10 mois, proposition qui a été refusée le 2 décembre 2019 par la poursuivante, laquelle a au surplus mis formellement en demeure sa locataire de s'acquitter d'un arriéré de loyer de 90'724 fr. 20 dans un délai de 30 jours sous la menace de résiliation du contrat de bail. Ainsi, en résumé, le seul avis des défauts au dossier a été adressé à la poursuivante le 4 décembre 2019 durant le délai comminatoire de l'art. 257d CO, et pas avant, et notamment pas lors de la prétendue survenance desdits défauts.

Quant à la poursuivante, elle a, dans un courrier du 16 décembre 2019 (cf. pièce 20), contesté en substance l'existence des défauts invoqués dans le courrier de la locataire du 4 décembre 2019 : s'agissant du chauffage, elle a rappelé au locataire son devoir de purger les radiateurs ; quant à la couleur brune de l'eau chaude, elle a considéré que cela se produisait peut-être quand l'eau n'avait pas été tirée pendant plusieurs jours, mais que dans ce cas, il suffisait de la laisser couler pendant une ou deux minutes pour qu'elle devienne

transparente ; elle a précisé finalement qu'elle demanderait à une entreprise de contrôler les installations ; en ce qui concerne des travaux importants auxquels elle allait procéder à proximité de l'immeuble loué par la poursuivie, elle a admis qu'il y aurait un chantier qui entraînerait des désagréments, mais que ceux-ci resteraient dans les normes admissibles et que des consignes avaient été données pour que l'accès au bâtiment reste libre ; en ce qui concerne le monte-charge, elle a déclaré qu'elle apprenait que celui-ci serait en panne depuis le mois de juillet 2019, mais a rappelé à sa locataire que l'entretien et les frais de celui-ci étaient, selon l'art. 6.1 du contrat de bail, à sa charge et qu'elle la laissait donc prendre les mesures nécessaires à sa réparation ; quant aux mouches, elle a déclaré qu'il s'agissait de problème naturel ; finalement, elle a déclaré qu'elle ferait le nécessaire pour contacter les entreprises compétentes pour examiner les problèmes soulevés.

En l'occurrence, il ne ressort pas du dossier que la poursuivie aurait - à un quelconque moment - requis de la justice un constat d'urgence pour établir formellement l'état des locaux à la date de l'avis des défauts du 4 décembre 2019 et, partant, l'existence des défauts allégués dans cet avis (ainsi, notamment des pannes du monte-charge, des pannes de chauffage, de la présence de nombreuses mouches, de la présence d'un chantier voisin). A fortiori n'a-t-elle pas produit, en première instance, un tel constat. Il en va de même des autres défauts allégués, qui n'ont pas fait l'objet d'un avis et qui, pour ce motif, ne sauraient entrer en ligne de compte pour une quelconque prétention compensante (le défaut de nettoyage à l'entrée dans les locaux et le défaut d'accès à ceux-ci).

A elles seules, les pièces produites par la poursuivie en première instance à l'appui des défauts prétendus n'ont en effet pas de caractère probant s'agissant de l'existence des défauts en cause, ni du reste de leur gravité : il en va ainsi des photographies (cf. pièce D. 7, 39 à 42), ou des devis et offres (pièces D. 9 et 14), ou même des factures (pièces D. 2, 10, 15, 21, 31 et 34); s'agissant en particulier des factures, il faut relever qu'à l'exception de celles relatives au monte-charge et à

la fontaine à eau, aucune pièce n'atteste de leur paiement, de sorte que, même si elles concernaient le coût de réparation d'un défaut - ce qui sera examiné plus bas s'agissant des défauts admis par le premier juge -, elles ne sauraient à elles seules rendre vraisemblable à satisfaction une diminution de l'actif de la poursuivie et, donc, l'existence du dommage prétendu. Un examen attentif de ces factures permet du reste de confirmer qu'elles ne sont pas de nature à établir le principe, l'exigibilité et le montant des créances compensantes invoquées :

**aaaa)** Ad all. 36 du recours « Les locaux ont été livrés à la Recourante, par l'Intimée, sales et encombrés de déchets. Preuve : pièces D 10 et 38 / par témoignage ».

La facture offerte comme preuve (pièce D. 10), d'un montant de 4'954 fr. 20, est datée du 15 septembre 2020, et concerne des frais de nettoyage et d'évacuation des déchets du 9 septembre 2020 ; outre le fait que, comme déjà dit, une telle facture ne prouve pas le paiement du montant qui y figure, elle ne concerne pas des nettoyages faits à l'entrée dans les locaux, qui date du 1<sup>er</sup> mars 2017. Il n'y a donc pas là de défaut initial, ni du reste ultérieur, qui résulte de cette pièce. Quant à la pièce 38, il s'agit d'un échange de courriels ayant eu lieu en février 2017 entre les parties, et dont on peut déduire que la poursuivante indiquait à la poursuivie — qui n'était pas encore entrée dans les locaux — que ceux-ci n'avaient pas encore été nettoyés par le locataire précédent ; on ne saurait en déduire que ceux-ci souffraient, lors de leur remise à la poursuivie le 1<sup>er</sup> mars 2017, d'un défaut initial à cet égard ; du reste, comme déjà dit, ce prétendu défaut n'a pas donné lieu à un avis des défauts de la part de la poursuivie.

**bbbb)** All. 60 du recours : « L'un des principaux problèmes du Bâtiment était la panne du monte-charge. Preuve pièces D 14, 15, 26, 32 et 33 / par témoignage ». All. 78 du recours : « La Recourante s'est acquittée des factures de réparation du monte-charge pour un montant de CHF 7'929.70. Preuve : pièce D 31 ».

En l'espèce, il ressort du contrat de bail qu'en « dérogation à l'art. 8 des Dispositions paritaires romandes et Règles et usages locatifs vaudois, l'entretien et les frais du monte-charge sont à la charge exclusive du locataire, car il en est le seul utilisateur ». L'art. 8 let. b RULV, qui prévoit que le bailleur a la charge de l'entretien des équipements collectifs tels que les ascenseurs, les systèmes de ventilation etc., n'est pas déclaré de force obligatoire. Cela signifie que les parties peuvent librement y déroger, sous réserve des règles impératives du Code des obligations ; ainsi, l'art. 256 al. 2 let. b CO dispose que les dérogations au détriment du locataire à l'obligation du bailleur d'entretenir la chose louée sont nulles si elles sont prévues dans des baux d'habitation et de locaux commerciaux.

Le 29 avril 2019, l'entreprise [...] a adressé à la poursuivie une offre, valable 30 jours, d'effectuer des travaux de « Remplacement de tout le système de barrière lumineuse défectueux suite à de la malveillance », pour un montant de 4'251 fr. 04, en indiquant qu'elle avait constaté lors d'une visite de maintenance que ce système n'était pas conforme, précisant que « Sans la réalisation de ces travaux, nous nous verrons dans l'obligation de mettre hors service l'installation » (pièce D. 14). Le 4 décembre 2019, la poursuivie a avisé la poursuivante que le monte-charge était en panne depuis juillet 2019, et que les locaux au sous-sol étaient inutilisables et ceux du premier étage étaient partiellement inutilisables (pièce D. 19). La poursuivante a répondu le 16 décembre 2019 qu'elle apprenait par ce courrier du 4 décembre 2019 que l'ascenseur serait en panne depuis le mois de juillet 2019, mais que de toute manière aux termes du contrat de bail, la réparation de cette panne incombait à la locataire (pièce D. 20). Par courrier à la poursuivante du 19 décembre 2019, la poursuivie a contesté cette interprétation du contrat, estimant que la panne excédait « l'entretien et les frais du monte-charge », que les clauses obligeant le locataire à conclure un contrat d'entretien allant au-delà des menus travaux étaient nulles, et que la panne était due à une infiltration d'eau due à un défaut d'étanchéité du bâtiment ; elle l'a donc sommée de procéder aux

réparations nécessaires (pièce D. 11). Par courrier du 15 janvier 2020, [...] a adressé des offres de réparation à la poursuivie (pièce D. 14). Finalement, le 24 avril 2020, l'entreprise [...] a adressé à la poursuivie une facture no BFN10387842 intitulée « Remise en état du fond de fosse suite à l'inondation de celle-ci » d'un montant de 3'671 fr. 85 correspondant à des travaux réalisés le 22 avril 2020 (pièce D. 15), et une facture no BFN10387841 intitulée « Remplacement de tout le système de barrière lumineuse défectueux » d'un montant de 4'257 fr. 85 (pièce D. 15). Enfin, il ressort de la pièce D. 31 que, le 21 août 2020, la poursuivie a payé ces deux montants à [...].

Au stade de l'examen des moyens libératoires, et contrairement à ce qu'a retenu le premier juge, il n'est pas possible de se convaincre que l'ensemble des conditions à remplir pour que la poursuivante ait l'obligation de payer les deux factures en cause à titre de réparation du dommage résultant de défauts de la chose louée sont rendues vraisemblables. En effet, l'existence d'une telle prétention compensante supposerait que les réparations effectuées sur le monte-charge le 22 avril 2020 par [...], commandées par la poursuivie les 24 et 25 février 2020 et payées par elle le 21 août 2020 visaient à réparer des 1) défauts de la chose louée, 2) non imputables au locataire, 3) dont la réparation incombait à la bailleuse (en dépit de l'art. 6.1 du contrat de bail dont la portée devrait être analysée), et que 4) la locataire était autorisée à commander les travaux à l'entreprise de son choix, sans décision du juge ; or, pour que cette dernière condition soit réalisée, il fallait que les défauts pussent être qualifiés seulement de moyenne importance, mais pas de graves (cf. art. 259b let. b CO a contrario ; Lachat et alii, op. cit., p. 309) ; en effet, quand les défauts sont graves, le locataire n'est pas autorisé, après le délai convenable, à faire procéder lui-même aux travaux, mais il doit saisir l'autorité de conciliation d'une demande d'autorisation ou, en cas d'urgence, il doit saisir le juge d'une requête de mesures provisionnelles ou superprovisionnelles (Lachat, op. cit., pp. 309-310) ; or, en l'espèce, au vu du pourcentage de réduction de loyer invoqué par la poursuivie en raison desdites pannes de monte-charge (tiers du loyer total), et du

courrier du 20 janvier 2020 par lequel elle a déclaré résilier avec effet au 1<sup>er</sup> mars 2020 le contrat de bail pour défaut grave « selon l'art. 259b CO, subsidiairement 266g CO » (pièce D. 26), il apparaît que la poursuivie qualifie elle-même les défauts en cause de graves ; il s'ensuit qu'il n'est pas rendu vraisemblable que les défauts en cause étaient de moyenne importance et que la poursuivie était autorisée à commander elle-même les travaux. Enfin, il faudrait que 5) la poursuivie ait avisé la poursuivante des défauts sans retard, comme le prévoient les art. 4 CCR et 24 RULV, le défaut ou le retard dans l'avis des défauts pouvant valoir exculpation du bailleur (Lachat et alii, op. cit., p. 325); or, en l'occurrence, il faut constater que la poursuivie a attendu plus de six mois avant d'aviser le bailleur des pannes affectant selon elle le monte-charge, ce qui pouvait laisser penser qu'elle s'accommodait de cette situation.

Au vu de ce qui précède, c'est à tort que le premier juge a admis l'existence d'une prétention compensante d'un montant de 7'929 fr. 70. Sur ce point, le recours de la poursuivante doit être admis.

Quant à la prétention en réduction de loyer invoquée en raison desdites pannes, elle ne peut qu'être rejetée, les conditions 1) à 3) et 5) précitées devant aussi être remplies pour que cette prétention puisse être rendue vraisemblable, ainsi qu'une condition supplémentaire, ayant trait à l'ampleur de la diminution de jouissance de l'objet remis à bail. Or, comme rappelé plus haut, aucune pièce, tel un constat d'urgence, permet d'étayer un tant soit peu cette condition.

**cccc)** All. 106 du recours : « L'eau du robinet du Bâtiement était brunâtre. Même en la laissant couler, celle-ci contenait toujours des dépôts. Preuve pièces D 19 et 20/ par témoignage ». All. 108 : « N'osant plus consommer l'eau du robinet, la Recourante a donc dû installer une fontaine à eau pour ses collaborateurs. Preuve : pièces D 19, 20 et 21 /par témoignage ». All. 109 : « Les frais y relatifs se sont montés à CHF 2'246.70.-. Preuve : pièce D 21 /par appréciation ».

En l'espèce, comme déjà dit, l'existence d'un défaut n'est pas rendue vraisemblable par les pièces offertes comme preuve, qui sont l'avis des défauts du 4 décembre 2019 (pièce D. 19) et la réponse de la bailleuse du 16 décembre 2019 (pièce D. 20). L'ensemble des factures produites sous pièce D. 21, qui concernent la location d'une fontaine à eau à l'entreprise [...] depuis le mois de février 2019 jusqu'au mois de mai 2020, ne sont pas non plus probantes à cet égard. Le fait que la poursuivie ait attendu onze mois avant d'aviser le bailleur d'un prétendu problème au sujet du caractère potable de l'eau est également problématique.

Au vu de ce qui précède, c'est à tort que le premier juge a admis l'existence d'une prétention compensante d'un montant de 2'246 fr. 70. Sur ce point, le recours de la poursuivante doit également être admis.

**bbb)** Quant aux créances invoquées en compensation qui ne reposent pas sur de prétendus défauts de la chose louée, elles ne peuvent qu'être rejetées, faute de toute consistance.

Ainsi, la prétention découlant du rachat par la poursuivante des aménagements que la poursuivie aurait acquis de la précédente société locataire, au motif qu'ils apporteraient une plus-value aux locaux, « estimée » à 50'000 fr. (all. 28 et 29) ; faute de tout engagement de la part de la poursuivante à opérer un tel rachat, la créance en paiement de 50'000 fr. ne peut qu'être rejetée.

Ainsi, la prétention en remboursement des acomptes de chauffage, « estimée » à 800 fr. par mois pour les périodes de mars à juin 2017 et juillet à décembre 2018, soit à un total de 8'000 fr. en tout (cf. all. 12 du recours). S'il est vrai que la poursuivante a admis que l'acompte de charge devait être réduit, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2019, de 2'000 fr. à 1'200 fr., cela n'implique pas encore l'existence d'un « excédent » ou d'un trop perçu de 800 fr. par mois au titre des acomptes d'eau chaude et de chauffage pour les périodes considérées. Une telle prétention en répétition de l'indû supposerait que la poursuivie ait mis en demeure la poursuivante d'établir les décomptes de chauffage qui n'auraient, selon elle, pas été

établis, et qu'à défaut, elle ait demandé le remboursement des acomptes payés pendant l'exercice concerné ou ouvert action en ce sens devant la commission de conciliation, puis éventuellement devant le Tribunal des baux (cf. Lachat et alii, op. cit., p. 423). A défaut, ni le principe, ni la quotité d'une telle créance n'est rendue vraisemblable. En l'occurrence, la seule pièce produite — à savoir le décompte de chauffage pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2017 au 30 juin 2018 (all. 8 à 11 du recours ; pièce D. 5) — ne suffit à établir au degré de la vraisemblance ni le paiement d'un acompte de 2'000 fr. pour les deux périodes considérées, ni le fait que la poursuivante n'aurait pas établi de décompte pour ces périodes, ni que la poursuivie aurait mis en demeure la poursuivante d'établir des décomptes pour ces périodes ou, à défaut, de lui restituer les acomptes payés. C'est donc manifestement à tort que le premier juge a admis l'existence d'une prétention compensante d'un montant de 8'000 francs. Sur ce point, le recours de la poursuivante doit également être admis.

**c)** En conclusion, la poursuivie ne rend vraisemblable ni le principe, ni la quotité, ni l'exigibilité d'aucune des nombreuses prétentions qu'elle a opposées en compensation. Le grief qu'elle a invoqué, tiré de l'inexactitude de l'état de fait, doit être rejeté. Au demeurant, l'état de fait, complété par le contenu des pièces, a permis à la cour de céans de statuer.

**III.** Au vu de ce qui précède, le recours d'U. \_\_\_\_\_ SA est admis et le recours de V. \_\_\_\_\_ SA rejeté. Le prononcé doit être réformé en ce sens que la mainlevée provisoire est prononcée à concurrence de 77'763 fr. 60, plus intérêt à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> septembre 2019.

Vu l'issue du recours, V. \_\_\_\_\_ SA perd entièrement sur ses conclusions de première instance. C'est dès lors à juste titre que les frais judiciaires de première instance ont été entièrement mis à sa charge. Elle perd également tant sur son propre recours que sur le recours de la partie adverse. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 720 fr. (art. 61 OELP [Ordonnance fédérale du 23 septembre 1996 sur les émoluments perçus en application de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la

faillite ; RS 281.35]) pour le recours exercé par V.\_\_\_\_\_SA et à 540 fr. pour celui interjeté par U.\_\_\_\_\_SA, doivent également être mis à la charge de V.\_\_\_\_\_SA, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Celle-ci versera à U.\_\_\_\_\_SA 2'000 francs à titre de pleins dépens de deuxième instance (art. 8 TDC [Tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile ; BLV 270.11.6]) et lui restituera son avance de frais de deuxième instance par 540 francs.

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,  
prononce :

- I. Le recours d'U.\_\_\_\_\_SA est admis et le recours de V.\_\_\_\_\_SA est rejeté.
  
- II. Le prononcé est réformé en ce sens que l'opposition formée par V.\_\_\_\_\_SA au commandement de payer n° 9'437'778 de l'Office des poursuites du district de Nyon, notifié à la réquisition d'U.\_\_\_\_\_SA, est provisoirement levée à concurrence de 77'763 fr. 60 (septante-sept mille sept cent soixante-trois francs et soixante centimes), plus intérêt à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> septembre 2019.  
  
Il est confirmé pour le surplus.
  
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'260 fr. (mille deux cent soixante francs), sont mis à la charge de V.\_\_\_\_\_SA.
  
- IV. V.\_\_\_\_\_SA doit verser à U.\_\_\_\_\_SA la somme de 2'540 fr. (deux mille cinq cent quarante francs), à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

**V. L'arrêt est exécutoire.**

Le président :

La greffière:

Du

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

- V. \_\_\_\_\_ SA,
- Me Gloria Capt et Xavier Company, avocats (pour U. \_\_\_\_\_ SA).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 59'587 fr. 20 pour le recours exercé par V. \_\_\_\_\_ SA et de 18'176 fr. 40 pour le recours interjeté par U. \_\_\_\_\_ SA.

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 :

- M. le Juge de paix du district de Nyon.

La greffière :