

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 29 janvier 2013

Présidence de M. SAUTEREL, président
Juges : Mme Carlsson et M. Hack
Greffier : Mme Nüssli

Art. 82 LP

Vu le prononcé rendu le 8 novembre 2012 par le Juge de paix du district de Lausanne, à la suite de l'audience du 25 octobre 2012, rejetant la requête de mainlevée déposée par **D.**_____ **SA**, à Clarens, dans la poursuite n° 5'848'597 de l'Office des poursuites du district de Lausanne, notifiée le 5 juillet 2011 à **E.**_____, à Lausanne, pour les montants de 7'509 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 27 mai 2011, de 4'600 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 15 juin 2011, et de 1'200 fr., le titre de la créance ou cause de l'obligation invoqués étant :

"Créancier représenté par R._____ SA, [...], 1002 Lausanne. Montant dû selon mise en demeure du 27 mai 2011, soit loyers arriérés des mois de

mars à mai 2011 pour local commercial. Tous droits réservés à l'égard de M. V. _____ et de J. _____ Sàrl.
Loyers arriérés des mois de juin et juillet 2011.
Frais 106 CO",

vu les motifs de cette décision adressés pour notification aux parties le 4 décembre 2012,

vu le recours déposé le 11 décembre 2012 par D. _____ SA, qui conclut, avec suite de frais et dépens, à la mainlevée de l'opposition à concurrence des deux premiers montants figurant sur le commandement de payer,

vu les pièces du dossier;

attendu que le recours a été formé en temps utile, dans le délai de dix jours de l'art. 321 al. 2 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272),

qu'il est suffisamment motivé de sorte qu'il est recevable formellement (art. 321 al. 1 CPC);

attendu que la poursuivante a produit à l'appui de sa requête de mainlevée du 20 juillet 2011 les pièces suivantes :

- un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux signé le 8 février 2010, d'une part, par D. _____ SA, représentée par R. _____ SA, le bailleur, et, d'autre part, par J. _____ Sàrl, E. _____ et V. _____, conjointement et solidairement responsables, les locataires, d'une durée de cinq ans dès le 1^{er} mars 2010, renouvelable pour la même durée, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins une année à l'avance, concernant la location de locaux, pour un loyer mensuel de 1'820 fr., plus 180 fr. à titre d'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires et

110 fr. à titre de forfait d'électricité, ainsi que de trois places de parc, pour un loyer mensuel de 300 fr.;

- un avenant du 8 avril 2010, prenant effet rétroactivement au 1^{er} mars 2010, prévoyant une modification du loyer en ce sens que le forfait d'électricité est supprimé, les autres éléments du loyer restant inchangés;

- une lettre de mise en demeure adressée le 27 mai 2011 par la poursuivante à la poursuivie réclamant le paiement des loyers arriérés du 1^{er} mars 2010 (recte : 1^{er} mars 2011) au 31 mai 2011, par 6'900 fr., des intérêts, par 52 fr. 70 et une participation aux frais d'intervention, par 556 fr. 30;

que, de son côté, la poursuivie a produit les pièces suivantes :

- une lettre adressée le 19 janvier 2011 par J._____ Sàrl à la poursuivante faisant état de défauts des locaux loués et de nuisances, réclamant pour le 31 janvier 2011 la remise en état des locaux, la fin des nuisances, une baisse de loyer dès le début du contrat de bail avec remboursement d'une partie des loyers déjà versés ainsi qu'une indemnisation pour les dommages subis et précisant que si elle n'obtenait pas satisfaction au 31 janvier 2011, sa lettre devait être considérée comme une résiliation anticipée pour le non-respect du bail, les futurs loyer étant consignés;

- une lettre du 15 février 2011 de la R._____ SA informant que les travaux d'aménagement des locaux loués seraient terminés en février et mars 2011, que des travaux seraient engagés pour les parties communes et annonçant qu'une "indemnité financière vous sera prochainement octroyée pour compenser la totalité de ces désagréments";

attendu que le premier juge a considéré que le contrat de bail à loyer valait reconnaissance de dette, mais que la poursuivie avait invoqué la compensation pour les nuisances subies en produisant une pièce probante,

qu'il a retenu que la reconnaissance de la part de la poursuivante de l'obligation de principe de payer, sans même se rapporter à un montant déterminé, suffisait à faire échec à la mainlevée;

considérant que la mainlevée peut être prononcée si la partie poursuivante produit une pièce ou un ensemble de pièces valant reconnaissance de dette, de laquelle résulte la volonté du poursuivi de lui payer une somme d'argent déterminée et échue (Panchaud/Caprez, La mainlevée d'opposition, §§ 1 et 6),

qu'en l'espèce il n'est pas contesté que le bail à loyer produit vaut en principe reconnaissance de dette pour les loyers qui y sont mentionnés;

considérant que le poursuivi est admis à soulever et à rendre vraisemblable tous moyens libératoires, tels notamment le paiement, la prescription et la compensation,

qu'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 (Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 82 ad art. 82 LP),

qu'en matière de bail à loyer, le poursuivi peut se libérer en rendant vraisemblable 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 encore à réclamer des dommages et intérêts (Panchaud/Caprez, op. cit. § 76; Gilliéron, op. cit., n. 50 ad art. 82 LP),

que, si le montant de la réduction de loyer auquel pourrait prétendre le poursuivi 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 JT 2008 II 23, p. 36).,

que 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 BSchKG 2010, pp. 105 ss, p. 111),

que, selon la jurisprudence de la cour de céans, plus restrictive que la pratique bâloise, le locataire doit rendre vraisemblable son droit à obtenir une réduction de loyer ou une créance en dommages et intérêts (CPF, 23 juin 2011/227 et les références citées), sans qu'il soit nécessaire d'invoquer la procédure prévue par l'art. 259g CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) et de menacer de consigner le loyer,

qu'en l'espèce, les pièces produites par la poursuivie, et en particulier le courrier du 15 février 2011 de la R. _____ SA rendent suffisamment vraisemblables les défauts des locaux loués et le droit de la poursuivie à une réduction de loyer ou à des dommages-intérêts,

que la poursuivante s'est elle-même engagée à verser une "indemnité financière",

que c'est donc à juste titre que le premier juge a considéré que la mainlevée devait être refusée;

considérant que le recours, manifestement infondé au sens de l'art. 322 al. 1 CPC, doit être rejeté et le prononcé confirmé,

que les frais de justice de deuxième instance, arrêtés à 510 fr., sont à la charge de la recourante.

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 510 fr. (cinq cent dix francs), sont mis à la charge de la recourante.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 29 janvier 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 :

- M. Mikaël Ferreiro, agent d'affaires breveté (pour D. _____ SA),
- Me Alain Vuithier, avocat (pour E. _____).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 12'109 francs.

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 Lausanne.

La greffière :