

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 26 novembre 2015

Composition : Mme BYRDE, vice-présidente
MM. Hack et Maillard, juges
Greffier : Mme Debétaz Ponnaz

Art. 82 LP; 256 al. 1, 259a, 259d et 259e 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 **P._____SA**, à [...], contre le prononcé rendu le 25 juin 2015, à la suite de l'audience du 11 juin 2015, par le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois, dans la poursuite n° 7'352'642 de l'Office des poursuites du même district exercée à l'instance de **l'U._____**, à Lausanne, et de la **FONDATION M._____**, à Buchillon, contre la recourante.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) Le 27 mars 2015, à la réquisition de l'U.____ (ci-après : [...]) et de la Fondation M.____, l'Office des poursuites du district de l'Ouest lausannois a notifié à P.____ SA un commandement de payer deux montants de 32'589 fr., plus intérêt à 7 % l'an dès le 1^{er} novembre, respectivement dès le 1^{er} décembre 2014, dans la poursuite n° 7'352'642, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation : "Loyers de janvier et février 2015 impayés pour les locaux commerciaux loués sur le site de l'U.____, Route [...], à [...], selon bail signé les 28.02., 05.03 et 06.03.2014". La poursuivie a formé opposition totale.

b) Le 2 avril 2015, les poursuivantes ont saisi le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois d'une requête de mainlevée provisoire de l'opposition de P.____ SA, à l'appui de laquelle elles ont produit, outre l'original du commandement de payer précité, les pièces suivantes, en copie :

- un extrait du registre du commerce concernant la Fondation M.____;
- un contrat de société simple du 7 juin 2012 entre les deux poursuivantes, fondant la " Société V.____ " et prévoyant, en substance, que cette société prendra en location un ensemble d'infrastructures à [...], comprenant notamment des locaux commerciaux et des logements estudiantins, pour les sous-louer aux différentes entreprises qui les exploiteront;
- un extrait du registre du commerce concernant la poursuivie, inscrite le 10 juin 2013, dont le but est la création, l'achat, la vente et l'exploitation de tous établissements publics, notamment cafés, bars, restaurants et hôtels;
- un bail à loyer pour locaux commerciaux signé les 20 et 23 janvier 2013 entre l'U.____, sous-bailleur, et P.____ SA en formation, locataire, portant sur des surfaces d'exploitation (632 m²) et de stockage (78 m²), à

l'usage d'exploitation d'un bar/pub, pour un loyer mensuel brut de 30'175 fr., payable d'avance mensuellement, un intérêt de 7 % l'an étant dû de plein droit sur toute prestation échue (art. 3). L'obligation d'exploiter les locaux et de s'acquitter du loyer débutait trois mois après la date de livraison de la chose louée, estimée au 31 mai 2013 (art. 2.1);

- une convention entre la Société V._____, bailleur, et P._____SA, locataire, dont la teneur est notamment la suivante (extraits) :

"Préambule

(...)

B. L'U._____ et le locataire ont signé un contrat de bail pour locaux commerciaux en date du 23 janvier 2013 (le Contrat de bail) portant sur une surface d'exploitation de 632 m² et une surface de stockage de 78 m² au sein du Quartier (...) (les Surfaces Commerciales), ainsi que sur une terrasse de 173 m² (selon lettre avenant). Le Contrat de bail a été transféré au bailleur en date du 14 mars 2013, date à laquelle le montant du loyer et des frais accessoires a également été modifié afin de tenir compte de l'option exercée par le bailleur s'agissant de la soumission du loyer à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA).

C. (...) Les Surfaces Commerciales ont été livrées au locataire en date du 31 mai 2013, de sorte que la date du 1^{er} juin 2013 constitue la date de livraison au sens de l'art. 2.1 du Contrat de bail. (...)

(...)

F. A ce jour, le locataire ne s'est acquitté d'aucun loyer et n'a pas procédé au dépôt de la garantie de loyer.

G. Il est prévu que la propriété de l'ensemble des actions de P._____SA, locataire, soit transférée à de nouveaux investisseurs, à savoir M. [...], M. G._____ et Me X._____ (la Transaction). Ces derniers ont toutefois soumis l'acquisition des actions du locataire à la condition que certaines dispositions du Contrat de bail soient amendées, notamment que l'obligation du locataire de s'acquitter du loyer ne démarre que quatre mois après la date de livraison (1^{er} juin 2013) et que le bailleur renonce au paiement des loyers et frais accessoires des mois d'octobre, novembre et décembre 2013, de même qu'au paiement du loyer et frais accessoires du mois de janvier 2014, (...).

H. Afin de permettre le transfert des actions de P._____SA aux nouveaux investisseurs, le bailleur a accepté de modifier certaines dispositions du Contrat de bail, selon les conditions et conformément aux modalités définies dans la présente convention (la Convention).

CELA EXPOSE, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

(...)

3. Loyer

L'art. 3 du Contrat de bail est annulé intégralement et remplacé par la disposition suivante, étant entendu que demeurent expressément réservées les obligations et concessions réciproques décrites sous chiffre 5 de la présente Convention :

[Tableau présentant le détail des loyers annuel, trimestriel et mensuel. Le loyer mensuel total (TVA au taux légal actuellement en vigueur de 8% comprise) est de **32'589** francs].

L'obligation d'exploiter les locaux et de s'acquitter du loyer décrit ci-dessus débute quatre mois après la date de livraison (1^{er} juin 2013) au plus tard. (...) Si le locataire n'est pas en mesure de débiter son exploitation quatre mois après la date de livraison, il devra malgré tout s'acquitter du montant intégral de son loyer passé ce délai de quatre mois.

Le loyer est payable mensuellement, avec trois mois d'avance, selon les modalités fixées par le bailleur. A titre d'exemple, le locataire s'acquittera le 1^{er} janvier de l'année N des loyers pour les mois de janvier, février et mars de l'année N, puis le 1^{er} février du loyer du mois d'avril de l'année N, puis le 1^{er} mars du loyer du mois de mai de l'année N, et ainsi de suite.

Il est dû un intérêt de plein droit de 7% l'an sur toute prestation échue découlant du présent bail. Celui-ci vaut reconnaissance de dette au sens de l'article 82 LP.

Au sens du présent contrat, l'« exploitation » des locaux s'entend comme la possibilité pour des tiers d'acquérir des biens, des services ou des prestations de la part du locataire au sein des locaux objets du présent contrat.

4. Garantie

(...) Aucune garantie n'est due par le locataire.

5. Renonciation par le bailleur à certains loyers

Le bailleur, désireux de prendre en considération les circonstances extraordinaires qui ont entouré le lancement de l'exploitation du locataire, accepte par la présente, à bien plaisir et sans aucune reconnaissance de responsabilité quelconque, de renoncer au paiement du loyer pour les Surfaces commerciales (y compris les acomptes de frais accessoires y relatifs) pour les mois d'octobre, novembre et décembre 2013, ainsi que pour le mois de janvier 2014. Par souci de clarté, il est précisé que le Contrat de bail est conclu pour une durée déterminée de dix ans à partir de la date du 1^{er} octobre 2013 (...)

Toutefois, si l'Etablissement cantonal d'assurance devait accepter de verser une indemnité au locataire en réparation partielle ou totale des loyers (y compris les frais accessoires y relatifs) pour la période d'octobre 2013 à mars 2014 en relation avec les dégâts d'eau intervenus à mi-octobre 2013, le locataire en

informerait immédiatement le bailleur et s'engage à s'acquitter envers le bailleur d'un montant représentant les deux tiers de cette indemnité dans un délai de vingt jours à compter de la décision positive et exécutoire de l'Etablissement cantonal d'assurance.

En complément de l'article 3 ci-avant selon lequel le loyer est payable mensuellement, avec trois mois d'avance, le locataire s'acquittera en outre d'ici au 3 mars 2014 au plus tard des arriérés de loyers et des acomptes de frais accessoires y relatifs s'agissant des mois de février et mars 2014, soit un montant forfaitaire total de CHF 65'178. Il s'acquittera ensuite d'ici au 1^{er} avril 2014 du loyer des mois d'avril, mai et juin 2014, puis d'ici au 1^{er} mai 2014 du loyer du mois de juillet 2014, puis d'ici au 1^{er} juin 2014 du loyer du mois d'août 2014 et ainsi de suite jusqu'à la fin de la relation contractuelle.

(...)

6. Travaux d'aménagement des surfaces

Les parties constatent et reconnaissent qu'un montant de CHF 56'418.20 est dû par le locataire au bailleur au jour de la signature de la présente Convention pour solde de tout compte s'agissant des travaux d'aménagement des surfaces à cette date, ceci après compensation et conformément au décompte joint à la présente en Annexe 1.

(...)

[Signatures

Pour la Société V. _____, le 5 et le 6 mars 2014

Pour P. _____ SA, le 28 février 2014

Pour approbation par les futurs investisseurs, le 5 mars 2014];

- l'Annexe 1 à la convention précitée, dont la teneur est notamment la suivante :

"(...)

Négociations travaux d'aménagement des surfaces Prise en charge (TVA comprise)

	P. SA	Société V.
Investissements		
Travaux de ventilation (...)	73'664.64 (...)	
Travaux raccordement WC (...)	1'652.40 (...)	
Frais généraux de chantier, part P. _____ SA		30'351.18 (...)
Indemnités accordées (selon bon pour accord 21.08.2013)		
Participation de la Société V. _____ au (sic) travaux de ventilation		23'000.00 (...)
Participation de la Société V. _____, éléments liés à la réception des locaux		26'250.00 (...)
Total	105'668.20	49'250.00
En faveur de la Société V. _____, à ce jour (hors loyer) à ce jour par RSV;		56'418.20 Solde dû

- une lettre recommandée du 9 février 2015 de H. _____ SA, société de régisseurs, mettant la poursuivie en demeure de s'acquitter, dans les trente jours dès la réception de cette lettre, d'un montant de 65'178 fr., soit le loyer impayé des mois de janvier et février 2014 (sic) [recte : 2015];
- la réquisition de poursuite du 10 février 2015.

c) Par courriers recommandés du 19 mai 2015, le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a transmis la requête des poursuivantes à la poursuivie et cité les parties à comparaître à une audience de mainlevée fixée le 11 juin 2015.

d) Par courriel et courrier recommandé du 10 juin 2015, la poursuivie a produit des déterminations, concluant, avec suite de frais et dépens, au rejet de la requête et au maintien de l'opposition à la poursuite en cause. Elle a principalement invoqué la compensation résultant de l'existence de défauts affectant la chose louée. Elle a produit les pièces suivantes, en copie :

- une lettre de l'avocat X._____, "nanti de la défense de ses intérêts" par P._____SA, dont il est également administrateur secrétaire, adressée le 3 avril 2014 à Bâloise Assurances SA, se référant à "l'événement ayant donné lieu à la fin 2013 d'un dégât d'eau dans le bar/pub" de sa mandante, faisant valoir que "l'assèchement des locaux a duré deux mois ce qui a entraîné une perte totale d'exploitation d'une durée équivalente auxquels il s'agit d'ajouter deux mois supplémentaires pour l'exécution subséquente (...) des travaux de réfection" et que le préjudice subi par sa mandante se montait à 380'250 fr. 80 (dont quatre mois de loyer, soit 130'356 fr.), qu'il mettait l'assurance en demeure de verser à sa mandante dans les dix jours. A cette lettre étaient jointes des "factures", en réalité des offres et devis de diverses entreprises, respectivement une offre du 31 octobre 2013 pour des travaux d'assèchement dans le pub " J._____ ", une offre du 21 octobre 2013 se référant à "Pub - dégât d'eau" pour la réparation des installations électriques, une offre du 23 octobre 2013 se référant à "Pub - dégât d'eau" et à un entretien téléphonique du 16 octobre 2013 pour un mandat d'ingénieur électricien, un devis du 3 février 2014 pour une "inspection et réparation matériels cuisine suite dégât des eaux", un devis du 23 octobre 2013 concernant "Pub « J._____ » Devis suite au sinistre du 14.10.2013, dégât d'eau", un devis du 24 mars 2014 rapportant "pas mal de dégât dans le chantier (...) Cause : - l'eau", un devis du 28 mars 2014 pour des travaux d'isolation et crêpi, constatant "un fort taux d'humidité dans tous les murs", et deux factures du 2 avril 2014, l'une établie par "Installations sanitaires G._____ " -

lequel était, depuis la veille, administrateur président de la poursuivie - pour des travaux de changement de carrelage "suite au forage pour l'assèchement", l'autre par " [...] SA" - dont G._____ est administrateur unique - pour des honoraires de "direction des travaux pour dégâts d'eau";

- un courriel concernant " J._____" adressé le 8 avril 2015 par X._____, pour la poursuivie, à deux représentants de l'U._____, leur transmettant "les différents documents relatifs aux sinistres de dégâts d'eau";

- une lettre du 11 mars 2015 de H._____SA à P._____SA, constatant que, malgré sa précédente mise en demeure du 9 février 2015, le loyer n'était à jour qu'au 31 décembre 2014, et résiliant en conséquence le bail pour le 30 avril 2015;

- un acte d'ouverture d'action en contestation du congé déposé le 10 avril 2015 par P._____SA devant la commission de conciliation en matière de baux;

- une lettre du 20 avril 2015 de la commission de conciliation à H._____SA;

- une lettre du 22 avril 2015 de P._____SA à P._____SA, constatant que, malgré sa précédente mise en demeure du 9 février 2015, le loyer n'était à jour qu'au 31 décembre 2014, et résiliant en conséquence le bail pour le 31 mai 2015;

- un acte d'ouverture d'action en contestation du congé déposé le 21 mai 2015 par P._____SA devant la commission de conciliation en matière de baux;

- une lettre du 5 mai 2015 du conseil de la Société V._____ à P._____SA, se référant au "sinistre du 16 octobre 2013", accusant réception de son courriel du 8 avril 2015, disant avoir transmis ses prétentions au représentant du bailleur principal et détenteur de l'ouvrage et précisant que sa mandante niait toute responsabilité liée à la survenance du sinistre;

- une lettre du 11 mars 2015 de P._____SA à H._____SA et aux poursuivantes, se référant à "Etablissement J._____ : dégât d'eau" et disant notamment ce qui suit :

"Ayant dans un premier temps cherché à solutionner cette question directement avec l'assurance La Bâloise conformément à ce qui nous avait été rapporté initialement, il nous a été indiqué que dans la mesure où aucune relation contractuelle n'existait entre la compagnie d'assurance et la société P._____SA, nous ne pouvions intervenir. Aussi, et dans la mesure où dite assurance nous renvoie aux règles légales, nous n'avons d'autre alternative en qualité de locataire que de vous interpeler pour la réparation et la réfection des dégâts survenus."

e) A l'audience du 11 juin 2015, qui s'est tenue par défaut de la partie poursuivie, le conseil des poursuivantes a produit un décompte de paiement des loyers de P._____SA, établi par H._____SA, présentant un solde dû au 2 avril 2015 de 195'874 fr., soit les loyers impayés des mois de janvier à juin 2015. Il ressort de ce décompte que tous les loyers dus pour 2014, soit des mois de février à décembre, ont été réglés, par 65'178 fr. le 7 mars 2014, 130'356 fr. le 4 avril 2014, 65'178 fr. le 20 juin 2014, 32'589 fr. le 27 octobre 2014 et 65'178 fr. le 9 janvier 2015.

2. Par décision du 25 juin 2015 rendue à la suite de l'audience précitée, le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence des montants réclamés en poursuite, en capital et intérêt, a arrêté à 480 fr. les frais judiciaires, compensés avec l'avance de frais de la poursuivante, a mis ces frais à la charge de la poursuivie et a dit que celle-ci rembourserait en conséquence à la poursuivante son avance de frais à concurrence de 480 fr. et lui verserait la somme de 2'000 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel.

La poursuivie a demandé la motivation par lettre du 6 juillet 2015.

Le prononcé motivé a été adressé aux parties le 4 août 2015 et notifié à la poursuivie le lendemain. En bref, le premier juge a considéré que le contrat de bail et son avenant liant les parties valaient titres de

mainlevée provisoire pour les loyers échus et que la poursuivie n'avait pas rendu vraisemblable le moyen libératoire tiré d'un défaut de la chose louée tel qu'elle serait fondée à réclamer des dommages-intérêts ou une réduction de loyer, dès lors qu'elle n'avait avisé le bailleur du dégât d'eau survenu fin 2013 que le 8 avril 2015, soit plus d'une année plus tard.

3. La poursuivie a recouru par acte posté le lundi 17 août 2015, concluant, avec suite de frais et dépens, à l'annulation du prononcé de mainlevée d'opposition. Elle a requis la production de pièces nouvelles, savoir, par les poursuivantes, par Bâloise Assurances SA ou encore par la société propriétaire et la Société V._____, de "l'intégralité du dossier relatif à l'exploitation du J._____ par P._____SA, et notamment tous les documents concernant les dommages survenus dans les locaux commerciaux" ainsi que, par la société propriétaire et la Société V._____, de "tout document en relation avec l'exploitation du site [...], et en particulier le contrat de bail" entre ces deux sociétés. Elle a requis l'effet suspensif, qui a été accordé par décision de la Présidente de la cour de céans du 19 août 2015.

Le 15 septembre 2015, les poursuivantes et intimées ont déposé un mémoire de réponse, concluant au rejet du recours. Elles ont produit une pièce nouvelle.

La recourante a développé un nouvel argument à l'appui de son recours dans une lettre adressée à la cour de céans du 17 septembre 2015, à laquelle les intimées ont répondu par lettre du 7 octobre 2015 également adressée à la cour de céans.

Dans une écriture du 7 octobre 2015, la recourante a spontanément répliqué aux déterminations des intimées du 15 septembre 2015. Elle a allégué des faits nouveaux et produit des pièces nouvelles.

Par lettre du 9 octobre 2015, les intimées ont conclu à l'irrecevabilité de l'écriture précitée et de ses annexes, en application de l'art. 326 al. 1 CPC.

La recourante s'est encore exprimée dans une lettre du 27 septembre 2015, à laquelle les intimées ont répondu le 2 novembre 2015.

En droit :

I. a) Déposé dans les formes requises, par acte écrit et motivé (art. 321 al. 1 CPC [Code de procédure civile; RS 272]), et en temps utile, dans le délai de dix jours suivant la notification du prononcé attaqué (art. 321 al. 2 CPC) - l'échéance de ce délai, qui tombait le samedi 15 août 2015, étant reportée au premier jour ouvrable suivant (art. 142 al. 3 CPC) - , le recours est recevable.

La réponse des intimées l'est également (art. 322 CPC).

En revanche, tant les offres de preuves nouvelles formulées par la recourante que la pièce nouvelle produite par les intimées sont irrecevables, l'autorité de recours statuant, en procédure sommaire, sur la base du dossier tel qu'il a été constitué devant le premier juge (art. 326 al. 1 CPC). Selon cette disposition, les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables en seconde instance. Ce principe ne connaît pas d'exception (art. 326 al. 2 CPC) en procédure de mainlevée d'opposition, que ce soit dans le CPC ou dans la LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite; RS 281.1), contrairement à ce qui est le cas notamment en procédure de faillite (cf. art. 174 LP; Jeandin, *in* Bohnet *et al.* (éd.), Code de procédure civile commenté, n. 4 *ad* art. 326 CPC).

b) Produite après l'échéance du délai de recours et ne constituant pas une réplique spontanée à la réponse des intimées, à

laquelle elle ne se réfère d'ailleurs pas, l'écriture de la recourante du 17 septembre 2015 est irrecevable. Partant, il en va de même de la réponse du 7 octobre 2015 des intimées à cette lettre.

c) L'écriture de la recourante du 7 octobre 2015, en revanche, peut être considérée comme une réplique spontanée à la réponse des intimées du 15 septembre 2015 et, à ce titre, est admissible (ATF 138 I 154 c. 2.3.3). Elle est toutefois irrecevable dans la mesure où elle contient des allégations de fait nouvelles, de même que sont irrecevables les pièces produites à son appui qui sont nouvelles.

La "duplique" des intimées est recevable.

La question de la recevabilité de l'écriture subséquente de la recourante, plus douteuse, peut rester ouverte, dès lors qu'en substance, son auteur soutient que son écriture du 7 octobre 2015 ne tendait qu'à préciser des éléments figurant déjà dans les pièces produites en première instance.

II. a) Aux termes de l'art. 82 LP, le créancier dont la poursuite - frappée d'opposition - se fonde sur une reconnaissance de dette constatée par acte authentique ou sous seing privé peut requérir la mainlevée provisoire de l'opposition. Constitue une reconnaissance de dette au sens de cette disposition notamment l'acte 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 échue (ATF 139 III 297 consid. 2.3.1; 136 III 624 consid. 4.2.2; 136 III 627 consid. 2 et la jurisprudence citée).

Un contrat écrit justifie, en principe, la mainlevée provisoire de l'opposition pour la somme d'argent dont la prestation incombe au poursuivi, lorsque les conditions d'exigibilité de la dette sont établies par titre et, en particulier dans les contrats bilatéraux, lorsque le poursuivant prouve par titre avoir exécuté les prestations dont dépend l'exigibilité de

sa créance (TF 5A_465/2014 du 20 août 2014, c. 7.2.1.2 et les références citées). 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 (Stahelin, *in* Basler Kommentar, SchKG I, 2^e éd., 2010, n. 114 *ad* art. 82 SchKG [LP]; Trümpy, La mainlevée d'opposition provisoire en droit du bail, *in* BISchK 2010, pp. 105 ss, p. 106; Krauskopf, La mainlevée provisoire : quelques jurisprudences récentes, *in* JdT 2008 II 23 ss, p. 35; BISchK 2006, p. 140). En signant le contrat de bail, le locataire reconnaît son obligation de payer le loyer non seulement pour la durée d'occupation de l'objet loué, mais pour toute la durée contractuelle (ATF 134 III 267 consid. 3, JdT 2008 II 77)

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 [Code des obligations; RS 220]). Si le bailleur ne délivre pas la chose à la date convenue ou s'il la délivre avec des défauts qui excluent ou entravent considérablement l'usage pour lequel elle a été louée, le locataire peut invoquer les art. 107 à 109 CO concernant l'inexécution des contrats (art. 258 al. 1 CO). Conformément à l'al. 2 de cette disposition, si malgré de tels défauts, le locataire accepte la chose et réclame l'exécution parfaite du contrat, il ne peut faire valoir que les prétentions qu'il serait en droit d'élever si les défauts étaient apparus en cours de bail (art. 259a à 259i CO). En vertu de l'art. 259a CO, lorsqu'apparaissent des défauts qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur la remise en état de la chose, une réduction proportionnelle du loyer, des dommages-intérêts et la prise en charge du procès contre un tiers. La réduction proportionnelle du loyer se calcule sur le loyer net – sans les frais accessoires – dû pendant la période où l'objet loué est affecté du défaut; ainsi, le droit à la réduction cesse dès que le défaut a été réparé ou a disparu d'une autre manière (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, pp. 258 ss). Le locataire peut en outre consigner le loyer, aux conditions des art. 259g à 259i CO. Le locataire doit signaler au

baillieur les défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier lui-même (art. 257g CO).

b) Lorsque le poursuivant est au bénéfice d'une reconnaissance de dette, le juge prononce la mainlevée provisoire de l'opposition, si le poursuivi ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 al. 2 LP). Le poursuivi est admis à soulever et à rendre vraisemblable tous les moyens libératoires, tels notamment la prescription, le paiement, le sursis. En matière de bail à loyer, le poursuivi peut se libérer en rendant vraisemblable que la chose louée est affectée de défauts au point qu'il est fondé à résilier le contrat ou à faire réduire le loyer, ou encore à réclamer des dommages et intérêts (Stahelin, *op. cit.*, nn. 117-118 *ad* art. 82 SchKG [LP]; BISchK 2006, p. 140 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, *op. cit.*, 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, 13 mai 2013/195; CPF, 23 juin 2011/227 et les réf. cit.).

c) En l'espèce, la recourante soutient avoir "dû souffrir de trois dégâts d'eau à la fin de l'année 2013 (septembre à décembre 2013)", lesquels ont "généralisé d'importants dommages et pertes d'exploitation", n'avoir "pu prendre possession des locaux pris à bail qu'en février et mars 2014" et avoir, "dans le cadre des discussions qui ont été menées", fait valoir "une estimation du dommage à près de Fr. 430'250.80". Elle soutient également avoir informé la bailleresse des différents défauts,

exigé leur réparation aux frais de celle-ci et "indiqué à plusieurs reprises à la bailleuse qu'elle entendait compenser l'arriéré des loyers avec le montant du dommage résultant des défauts".

Il est établi par les pièces produites devant le premier juge qu'un dégât d'eau est survenu dans le courant du mois d'octobre 2013, l'un des devis se référant même précisément au "sinistre du 14.10.2013, dégât d'eau". La survenance de deux autres sinistres, durant le mois précédent ou les deux mois suivants n'est pas établie, même au degré de la simple vraisemblance : tous les devis et offres d'entreprises pour des travaux d'assèchement ou de réparation datent du mois d'octobre 2013, ou alors des mois de février et mars 2014, durant lesquels la recourante ne prétend pas avoir subi de dégâts d'eau.

Il ressort de la convention signée par les parties - la recourante étant "le locataire" et la société simple formée par les intimées "le bailleur" - ainsi que, pour accord, par les futurs acquéreurs de la recourante, les 28 février, 5 et 6 mars 2014, que ces derniers ont soumis leur acquisition des actions de la recourante à la condition que certaines dispositions du contrat de bail du 23 janvier 2013 liant les parties soient modifiées, en ce qui concernait en particulier l'obligation de s'acquitter du loyer des mois de septembre 2013 à janvier 2014. Il s'agit là vraisemblablement des "discussions qui ont été menées" dont se prévaut la recourante. Or, ces discussions ont abouti à l'accord consacré par la convention précitée, aux termes de laquelle, premièrement, l'obligation de s'acquitter du loyer "débute quatre mois après la date de livraison (1^{er} juin 2013) au plus tard", ce dont il suit que le loyer de septembre 2013 n'était pas dû - la convention précise d'ailleurs que le bail est conclu pour dix ans à partir du 1^{er} octobre 2013; deuxièmement, le bailleur, "désireux de prendre en considération les circonstances extraordinaires qui ont entouré le lancement de l'exploitation du locataire" et "sans aucune reconnaissance de responsabilité quelconque", renonce au paiement du loyer pour les mois d'octobre à décembre 2013 ainsi que pour le mois de janvier 2014. Il s'ensuit que la recourante échoue à rendre vraisemblable son droit à obtenir une réduction du loyer pour les mois durant lesquels

l'usage des locaux loués aurait été affecté par le dégât d'eau, puisque les intimées ont renoncé aux loyers dus pour cette période.

Quant à sa prétendue créance en dommage et intérêts, la recourante ne la rend pas non plus vraisemblable. Aucune réserve ni même mention d'une telle créance n'est formulée dans la convention, alors qu'au moment de sa signature, la recourante était déjà en possession de la plupart des devis qu'elle a produits en première instance. C'est au contraire l'obligation du locataire qui est réservée de s'acquitter envers le bailleur, dans l'éventualité où il recevrait de l'ECA une indemnité "en réparation partielle ou totale des loyers (...) pour la période d'octobre 2013 à mars 2014 en relation avec les dégâts d'eau intervenus à mi-octobre 2013", des deux tiers de cette indemnité. La convention prévoit en outre que le locataire doit s'acquitter jusqu'au 3 mars 2014 des loyers arriérés des mois de février et mars 2014. Il est évident que la recourante n'aurait pas pris sans réserve de tels engagements si elle avait eu contre les intimées des prétentions en relation avec les dégâts en question. Qui plus est, la convention comporte une reconnaissance de dette du locataire envers le bailleur du montant de 56'418 fr. "pour solde de tout compte s'agissant des travaux d'aménagement des surfaces à cette date, ceci après compensation", conformément au décompte joint en annexe à la convention. Là aussi, il est évident que la recourante n'aurait pas signé une telle reconnaissance de dette sans réserver ses propres prétentions contre les intimées, si elle en avait eues. A ces éléments s'ajoutent encore le fait que la recourante a payé sans aucune réserve tous les loyers dus pour l'année 2014 et le fait qu'il ressort des pièces non pas que la recourante aurait, comme elle le prétend, "indiqué à plusieurs reprises à la bailleuse qu'elle entendait compenser l'arriéré des loyers avec le montant du dommage résultant des défauts", mais, au contraire, qu'elle n'a soulevé ce moyen que dans ses actes d'ouverture d'action en contestation du congé des 10 avril et 21 mai 2015.

Il s'ensuit que l'existence actuelle de prétentions de la recourante contre les intimées n'est pas rendue vraisemblable et qu'il est au contraire établi par les pièces, et notamment par l'avenant au bail liant

les parties, que les prétentions que la recourante a pu avoir contre les intimées découlant du dégât d'eau du mois d'octobre 2013 ont été réglées dans le cadre de cette convention. C'est donc en particulier en vain que la recourante invoque en compensation du loyer dû pour les mois de janvier et février 2015 une prétendue créance en réduction du loyer dû de la fin de l'année 2013 au début de l'année 2014. Ainsi, elle échoue à établir sa libération. Par conséquent, son opposition à la poursuite en paiement des loyers de janvier et février 2015 découlant du contrat de bail et de la convention la liant aux intimées doit être levée.

III. Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté et le prononcé de mainlevée provisoire de l'opposition à la poursuite en cause confirmé par substitution de motifs.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 690 fr., doivent être mis à la charge de la recourante, qui en a déjà fait l'avance. Celle-ci doit encore verser aux intimées, qui obtiennent gain de cause (art. 106 CPC), la somme de 1'500 francs à titre de dépens de deuxième instance (art. 8 TDC [tarif des dépens en matière civile; RSV 270.11.6]).

Par ces motifs,

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

- I.** Le recours est 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 de la recourante.

IV. La recourante P. _____ SA doit verser aux intimées U. _____ et Fondation M. _____, solidairement entre elles, la somme de 1'500 fr. (mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt est exécutoire.

La vice-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 :

- P. _____ SA,
- Me Yvan Henzer, avocat (pour U. _____ et Fondation M. _____).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 65'178 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 l'Ouest lausannois.

La greffière :