

**COUR DES POURSUITES ET FAILLITES**

---

---

Arrêt du 24 mars 2016

---

Composition : Mme ROULEAU, présidente  
MM. Hack et Maillard, juges  
Greffier : M. Elsig

\*\*\*\*\*

**Art. 82 al. 2 LP ; 120, 257b 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 **S.\_\_\_\_\_ SA**, à [...], contre le prononcé rendu le 23 décembre 2015, à la suite de l'audience du 24 novembre 2015, par la Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut, dans la cause divisant la recourante d'avec **C.\_\_\_\_\_ SA**, à M.\_\_\_\_\_.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :



**En fait :**

**1.** Le 14 septembre 2015, à la réquisition de C.\_\_\_\_\_ SA, l'Office des poursuites du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut a notifié à S.\_\_\_\_\_ SA, dans la poursuite n° 7'600'243, un commandement de payer le montant de 16'160 fr., sans intérêts, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation : "Indemnités selon chiffre 5 de la convention du 24 mars 2014 ".

La poursuivie a formé opposition totale.

**2. a)** Le 6 octobre 2015, la poursuivante a saisi la Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut d'une requête tendant, avec suite de frais et dépens, à la mainlevée provisoire de l'opposition à la poursuite en cause.

A l'appui de sa requête, elle a produit, outre l'original du commandement de payer précité, les documents suivants :

- une copie d'une procuration ;

- une copie d'un extrait du registre du commerce concernant la poursuivie ;

- une copie d'un contrat de bail à loyer signé le 28 septembre 2001 par la poursuivante, en qualité de locataire et X.\_\_\_\_\_ SA, en qualité de représentante du bailleur, portant sur des ateliers et dépôts de 2208 m<sup>2</sup> sis à la route G.\_\_\_\_\_ 49, M.\_\_\_\_\_, entré en vigueur le 1er juin 2002 pour se terminer le 30 juin 2022 et se renouveler pour soixante mois sauf avis de résiliation donné six mois avant l'échéance, le loyer mensuel brut étant arrêté à 11'700 fr., soit 10'000 fr. de loyer net et 1'700 fr. d'acompte de chauffage. Le bail prévoit notamment que la période du décompte de frais accessoires court du 1er juin au 31 mai de chaque année ; l'art. 8.127

des conditions particulières du contrat stipule que les décomptes des frais de chauffage et d'eau chaude seront présentés aux locataires dans un délai de 6 mois suivant la date du bouclage des comptes, que le locataire pourra, dans les 30 jours suivant la réception du décompte, consulter les pièces justificatives auprès du bailleur, moyennant rendez-vous, que le solde en faveur du bailleur est payable dans le délai d'un mois à compter de l'envoi du décompte, le solde en faveur de locataire étant porté au crédit de son compte ou lui étant remboursé dans le même délai. Le contrat précise encore que pour tous les points non mentionnés dans le bail, les parties se réfèrent aux dispositions légales et aux conditions générales du bail à loyer de la Chambre immobilière fribourgeoise (CIF) qu'elles déclarent bien connaître ;

- une copie des articles 1 à 6 let. b ch. 2 et 22 let. b à 27 des conditions du contrat de bail pour local commercial et place de parc/garage de la Chambre fribourgeoise de l'immobilier (CFI) et de la Société fribourgeoise des régisseurs et agents immobiliers (SFR), édition 1994 ;

- une copie d'un avenant au contrat de bail à loyer du 28 septembre 2001, non signé ;

- une copie d'un contrat de bail à loyer signé le 23 septembre 2002 par la poursuivante, en qualité de locataire et X. \_\_\_\_\_ SA, en qualité de représentante du bailleur, portant sur des ateliers et dépôts de 2449 m<sup>2</sup> sis à la route G. \_\_\_\_\_ 49, M. \_\_\_\_\_, entré en vigueur le 1er juin 2002 pour se terminer le 30 juin 2022 et se renouveler pour soixante mois sauf avis de résiliation donné six mois avant l'échéance, le loyer mensuel brut étant arrêté à 11'700 fr., soit 10'000 fr. de loyer net et 1'700 fr. d'acompte de chauffage. Le bail prévoit notamment que la période du décompte de frais accessoires court du 1er juin au 31 mai de chaque année ; l'art. 8.127 des conditions particulières du contrat stipule que les décomptes des frais de chauffage et d'eau chaude seront présentés aux locataires dans un délai de 6 mois suivant la date du bouclage des comptes, que le locataire pourra, dans les 30 jours suivant la réception du décompte, consulter les pièces justificatives auprès du bailleur, moyennant rendez-

vous, que le solde en faveur du bailleur est payable dans le délai d'un mois à compter de l'envoi du décompte, le solde en faveur de locataire étant porté au crédit de son compte ou lui étant remboursé dans le même délai. Le contrat précise encore que pour tous les points non mentionnés dans le bail, les parties se réfèrent aux dispositions légales et aux conditions générales du bail à loyer de la Chambre immobilière fribourgeoise (CIF) qu'elles déclarent bien connaître. Il est enfin précisé que ce contrat annule et remplace celui établi et signé le 28 septembre 2001 ;

- une copie d'un contrat de location signé le 14 juillet 2006 par T. \_\_\_\_\_ AG en tant que bailleur et la poursuivante en tant que locataire, portant sur une place de parc extérieure n° 15 sise route G. \_\_\_\_\_ 49 à M. \_\_\_\_\_ pour un loyer de 30 fr. par mois. Conclu pour une durée initiale du 1<sup>er</sup> septembre 2006 jusqu'au 31 août 2007, le bail devait se renouveler tacitement de trois mois en trois mois, sauf résiliation donnée trois mois avant l'échéance du contrat ;

- une copie d'un avenant au contrat du 14 juillet 2006 entre les mêmes parties, remplaçant comme objet loué la place de parc extérieure n° 6 par celle portant le n° 4 ;

- une copie d'un contrat de bail à loyer, signé le 30 octobre 2008 par P. \_\_\_\_\_ SA en tant que représentante du bailleur, et la poursuivante en tant que locataire, portant sur quinze places de parc extérieures (n<sup>os</sup> 29b à 42) sises route G. \_\_\_\_\_ 49 à M. \_\_\_\_\_ pour un loyer mensuel de 600 francs. Conclu pour durer du 1<sup>er</sup> novembre 2008 au 30 septembre 2010, le bail devait se renouveler tacitement de six mois en six mois, sauf avis de résiliation donné trois mois avant l'échéance ;

- une copie d'un contrat de bail à loyer, signé le 7 novembre 2008 par P. \_\_\_\_\_ SA en tant que représentante du bailleur, et la poursuivante en tant que locataire, portant sur quatre places de parc extérieures (n<sup>os</sup> 1 à 4) sises route G. \_\_\_\_\_ 49 à M. \_\_\_\_\_ pour un loyer mensuel de 200 francs. Conclu pour durer du 16 novembre 2008 au 30 septembre 2010, le

bail devait se renouveler tacitement de six mois en six mois, sauf avis de résiliation donné trois mois avant l'échéance ;

- une copie d'un contrat de bail à loyer signé le 18 novembre 2010 par la poursuivante, en qualité de locataire, et P.\_\_\_\_\_ SA, en qualité de représentante du bailleur, portant sur une surface commerciale sise à la route G.\_\_\_\_\_ 49, M.\_\_\_\_\_, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> décembre 2010 pour se terminer le 30 juin 2022 et se renouveler pour soixante mois sauf avis de résiliation donné six mois à l'avance pour le 30 juin, le loyer mensuel brut étant arrêté à 2'280 fr., soit 2'000 fr. de loyer net et 280 fr. d'acompte de frais accessoires. Le bail ne mentionne aucun montant sous la rubrique « acompte de frais de chauffage et de préparation d'eau chaude ». L'article 1 des conditions particulières du contrat liste les frais pouvant être inclus dans le décompte des frais de chauffage, savoir le combustible et l'énergie consommée, l'énergie électrique utilisée pour les brûleurs et les pompes, le nettoyage de l'installation de chauffage et de la cheminée, le grattage de la chaudière, ainsi que l'enlèvement des déchets et des scories, la révision périodique de l'installation de chauffage, le détartrage de l'installation d'eau chaude, des boilers et des conduites, la surveillance et la maintenance de l'installation de chauffage, le traitement et l'épuration de l'eau, y compris les taxes s'y rapportant, le relevé des compteurs et les frais administratifs pour l'établissement des décomptes. L'article 2 prévoit quant à lui que la consommation d'électricité est à la charge du locataire et qu'elle sera calculée en fonction des relevés établis par le bailleur. Le bail renvoie par ailleurs, pour faire partie intégrante du contrat, aux conditions générales du bail à loyer pour local commercial, édition 2007. Il est en outre précisé que le contrat annule et remplace celui établi en date du 20 octobre 2010 ;

- une copie d'un contrat de bail à loyer, signé le 22 mars 2011 par P.\_\_\_\_\_ SA en tant que représentante du bailleur, et la poursuivante en tant que locataire, portant sur trois places de parc extérieures (n<sup>os</sup> 1 à 3) sises route G.\_\_\_\_\_ 47-49 à M.\_\_\_\_\_ pour un loyer mensuel de 150 francs. Conclu pour durer du 1<sup>er</sup> au 30 avril 2011, le bail devait se renouveler tacitement de mois en mois, sauf avis de résiliation donné un

mois avant l'échéance. Le contrat mentionne que le propriétaire projette une transformation de l'immeuble dans lequel se situent les places de parc, que la locataire a connaissance de ce projet et que celui-ci motive la prolongation tacite du bail de mois en mois ;

- une copie d'un contrat de bail à loyer, signé le 22 mars 2011 par P.\_\_\_\_\_ SA en tant que représentante du bailleur, et la poursuivante en tant que locataire, portant sur une place de parc extérieure (no 16) sise route G.\_\_\_\_\_ 47-49 à M.\_\_\_\_\_ pour un loyer mensuel de 50 francs. Conclu pour durer du 1<sup>er</sup> au 30 avril 2011, le bail devait se renouveler tacitement de mois en mois, sauf avis de résiliation donné un mois avant l'échéance. Le contrat mentionne que le propriétaire projette une transformation de l'immeuble dans lequel se situent la place de parc, que la locataire a connaissance de ce projet et que celui-ci motive la prolongation tacite du bail de mois en mois ;

- une copie d'un extrait du registre foncier de l'Etat de Fribourg du 5 octobre 2015 attestant que N.\_\_\_\_\_ est propriétaire de l'immeuble sis à la route G.\_\_\_\_\_ 47 à M.\_\_\_\_\_ ;

- une copie d'une convention passée les 25 et 26 mars 2014 entre la poursuivante et N.\_\_\_\_\_ aux termes de laquelle la seconde s'engage notamment à louer à la première cinq places de stationnement aussitôt que le nouveau parking souterrain de la route G.\_\_\_\_\_ 49 sera utilisable mais au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2015 ;

- une copie de la facture de 4'720 fr. adressée le 12 mars 2015 par la poursuivante à la poursuivie à titre d'indemnité de parking pour les mois de janvier et février 2015 ;

- une copie d'un avis de crédit attestant du versement sur le compte de la poursuivante de la somme de 2'400 fr., valeur au 14 avril 2015, par P.\_\_\_\_\_ SA ;

- une copie de la facture de 2'480 fr. adressée le 22 avril 2015 par la poursuivante à la poursuivie à titre d'indemnité de parking pour le mois de mars 2015 ;
- une copie de la facture de 2'400 fr. adressée le 25 mai 2015 par la poursuivante à la poursuivie à titre d'indemnité de parking pour le mois d'avril 2015 ;
- une copie de la facture de 2'480 fr. adressée le 13 juin 2015 par la poursuivante à la poursuivie à titre d'indemnité de parking pour le mois de mai 2015 ;
- une copie de la facture de 6'480 fr. adressés le 31 août 2015 par la poursuivante à la poursuivie à titre d'indemnité de parking pour les mois de juin à août 2015 ;
- une copie du courrier adressé par le conseil de la poursuivante à la poursuivie le 29 juin 2015 faisant état d'une convention signée entre les parties le 24 mars 2014 et sollicitant le versement, dans un délai de trente jours, de la somme de 12'080 francs à titre d'indemnité de parking pour la période allant du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2015 ;
- une copie du courrier adressé par le conseil de la poursuivie à celui de la poursuivante le 31 août 2015 indiquant que cinq places de parc avaient été mises gracieusement à disposition de la poursuivante et que dès lors aucune indemnité n'était due ;
- une copie de la réquisition de poursuite adressée à l'Office des poursuites de la Riviera-Pays-d'Enhaut le 8 septembre 2015.

**b)** Par avis du 20 octobre 2015, la juge de paix a cité les parties à comparaître à son audience du 24 novembre 2015.

**c)** Le premier juge a tenu audience le 24 novembre 2015 en présence de la poursuivante et de son conseil et du conseil de la poursuivie.

A cette occasion, la poursuivante a produit la pièce complémentaire suivante :

- une copie d'une convention signée le 24 mars 2014 par la poursuivante et la poursuivie dont les termes sont les suivants :

« (...)

Les parties, après avoir rappelé :

qu'elles avaient été liées par plusieurs contrats de bail à loyer conclus entre 2001 et 2012 portant notamment sur la location de 27 places de stationnement extérieures ;

qu'en raison des travaux entrepris à la Route G. \_\_\_\_\_ 43 à 49 depuis le 20 décembre 2012, la Société C. \_\_\_\_\_ SA a subi diverses entraves dans l'utilisation des 27 places de stationnement extérieures, entraves qui n'ont pas été totalement compensées par la mise à disposition de place de parc de remplacement sur l'article [...] RF de M. \_\_\_\_\_ ;

qu'en raison des travaux en cours à la Route G. \_\_\_\_\_ 43 à 49, l'actuelle bailleresse, à savoir la N. \_\_\_\_\_, ne sera plus en mesure de mettre en permanence à la disposition de la Société C. \_\_\_\_\_ SA 27 places de stationnement extérieures à partir du 1<sup>er</sup> avril 2014 ;

qu'à partir du 1<sup>er</sup> avril 2014, la Société S. \_\_\_\_\_ SA mettra gratuitement à la disposition de la Société C. \_\_\_\_\_ SA 20 nouvelles places de stationnement sises sur l'immeuble [...], Route W. \_\_\_\_\_ 3, à M. \_\_\_\_\_, en soirée, durant les weekends ainsi que pendant les jours fériés ;

qu'à partir du début de l'année 2015, la N. \_\_\_\_\_ devrait être en mesure d'une part de louer à la Société C. \_\_\_\_\_ SA 5 places de stationnement permanentes dans le parking souterrain en construction à la Route G. \_\_\_\_\_ 49 et, d'autre

part, de permettre l'accès à la clientèle de la Société C. \_\_\_\_\_ SA au parking souterrain en construction à la Route G. \_\_\_\_\_ 49.

conviennent de ce qui suit :

1. La Société S. \_\_\_\_\_ SA reconnaît devoir à la Société C. \_\_\_\_\_ SA un montant forfaitaire de CHF 30'000.-. Ce montant indemnise la Société C. \_\_\_\_\_ SA pour toutes les entraves qu'elle a subies dans l'utilisation de ses places de stationnement depuis le début du chantier (20 décembre 2012) d'une part, et, d'autre part pour les dépenses supplémentaires engagées depuis fin 2012 jusqu'au 31 décembre 2014 pour mettre des places de stationnement à disposition des clients de son fitness. La Société S. \_\_\_\_\_ SA s'acquittera de la somme de CHF 30'000.- par compensation avec le solde dû par la Société C. \_\_\_\_\_ SA en vertu des derniers décomptes de frais accessoires établis conformément aux contrats de bail à loyer des 23 septembre 2002 et 18 novembre 2010.

2. La Société S. \_\_\_\_\_ SA mettra dès le 1<sup>er</sup> avril 2014 gratuitement à disposition de la Société C. \_\_\_\_\_ SA au minimum 20 places de stationnement extérieures sises sur l'immeuble [...], Route W. \_\_\_\_\_ 3, à M. \_\_\_\_\_. Ces 20 places de stationnement seront accessibles de 17h30 à 23h00 les jours ouvrables ainsi que de 8h30 à 19h00 les weekends et les jours fériés.

3. Les 20 places de stationnement sises sur l'immeuble [...] seront mises gratuitement à disposition de la Société C. \_\_\_\_\_ SA jusqu'à ce que le nouveau parking de la Route G. \_\_\_\_\_ 49 soit utilisable par ses clients et qu'elle puisse elle-même bénéficier de 5 places de stationnement permanentes dans ce parking.

(...)

5. Si la N. \_\_\_\_\_ n'est pas en mesure de mettre à disposition d'ici le 1<sup>er</sup> janvier 2015 de la Société C. \_\_\_\_\_ SA 5 places de stationnement permanentes dans le nouveau parking de la Route G. \_\_\_\_\_ 49 et/ou de permettre l'accès par la clientèle de C. \_\_\_\_\_ SA à la partie publique du nouveau parking de la Route G. \_\_\_\_\_ 49, la Société S. \_\_\_\_\_ SA versera à la Société C. \_\_\_\_\_ SA une indemnité forfaitaire de CHF 80.- par jour. Cette indemnité forfaitaire de CHF 80.- par jour sera due aussi longtemps que la

N. \_\_\_\_\_ n'aura pas mis 5 places de stationnement permanentes à disposition de la Société C. \_\_\_\_\_ SA dans le parking de la Route G. \_\_\_\_\_ 49 et/ou que la partie publique de ce nouveau parking ne sera pas accessible aux clients de la Société C. \_\_\_\_\_ SA.

6. La Société C. \_\_\_\_\_ SA renonce à s'opposer par la voie judiciaire au démarrage des travaux de construction prévus à partir du 1<sup>er</sup> avril 2014 sur l'article [...] RF sur lequel sont situées les places de stationnement mises à sa disposition depuis le 21 décembre 2012.

7. Moyennant bonne et fidèle exécution de ce qui précède, les parties reconnaissent ne plus avoir de prétentions l'une contre l'autre en relation avec les contrats de bail à loyer existant et ayant pour objet la location de places de stationnement. En particulier, la Société C. \_\_\_\_\_ SA renonce à toutes autres prétentions en réduction de loyer et en dommages-intérêts en relation avec les entraves subies dans l'utilisation des places de stationnement objets des contrats de bail à loyer conclus entre 2001 et 2012.

8. L'entrée en vigueur de la présente convention est soumise à la condition qu'une seconde convention relative aux places de stationnement soit simultanément conclue entre la N. \_\_\_\_\_ et la Société C. \_\_\_\_\_ SA.

(...) »

La poursuivie a quant à elle déposé des déterminations dans lesquelles elle a implicitement fait valoir que l'indemnité prévue au chiffre 5 de la convention signée le 24 mars 2014 n'était pas due dans la mesure où la poursuivante avait toujours eu à disposition cinq places de parc. À titre subsidiaire, elle a invoqué la compensation avec une créance de 51'045 fr. 80 due par la poursuivante à titre de solde de frais accessoires pour la période du 1er octobre 2010 au 30 septembre 2012. Elle a par ailleurs produit les documents suivants :

- un plan du site « [...] » mentionnant l'existence de cinq places de parc ;
- diverses photos ;

- une copie du courrier du 30 janvier 2015 de Q. \_\_\_\_\_ SA à N. \_\_\_\_\_ proposant de mettre à sa disposition cinq places de parc à l'attention du personnel de C. \_\_\_\_\_ SA à l'entrée du chantier jusqu'au 31 mars 2015, à charge pour cette dernière de s'occuper de la signalétique et de la gestion de ces places de parc ;

- des copies d'un échange de courriels des 20 et 21 mai 2015 entre la cheffe de chantier et l'administrateur de la poursuivante dans laquelle la première se plaint des abus dans l'usage des places de parc située à l'entrée du chantier et annonce que les contrevenants seront amendés, puis après les protestations de l'administrateur de la poursuivante, l'informe du marquage des cinq places de parc, sur lesquelles aucune dénonciation ne sera effectuée, et confirme les dénonciations pour le stationnement de véhicules en dehors des marques ;

- une copie d'un courriel de 29 avril 2015 et de courriers recommandés des 5 et 24 juin et 20 juillet 2015 par lesquels Q. \_\_\_\_\_ SA a contesté devoir les factures envoyée par l'administrateur de la poursuivante, pour le motif que les places de parc avaient été mises à sa disposition ;

- une copie d'un « décompte de charges pour la période du 1er octobre 2008 au 30 septembre 2009 », adressé par P. \_\_\_\_\_ SA à la poursuivante le 7 mai 2013, faisant état d'un solde de 17'437 fr. 10 à la charge de cette dernière selon le détail suivant :

« pour le compteur ventilation, un montant de	Fr. 13'124.05
pour le compteur boiler, un montant de	Fr. 12'653.35
pour vos surfaces Aile Nord, un montant de	Fr. 6'213.70
pour vos surfaces Zone Centre, un montant de	Fr. 3'097.30
pour vos surfaces Aile Sud-est, un montant de	Fr. 1'708.55
pour vos surfaces Aile Ouest, un montant de	Fr. 1'060.15
/ vos acomptes versés (Fr. 1700 x 12 mois)	<u>Fr.- 20'420.00</u>

Solde à votre charge :

**Fr. 17'437.10** »

Ce décompte mentionne, comme annexe, un décompte détaillé non produit ;

- une copie d'un « décompte de charges pour la période du 1<sup>er</sup> octobre 2009 au 30 septembre 2010 » adressé par P.\_\_\_\_\_ SA à la poursuivante le 7 mai 2013 faisant état d'un solde de 32'362 fr. 70 à la charge cette dernière selon le détail suivant :

« pour le compteur ventilation, un montant de	Fr. 17'692.80
pour le compteur boiler, un montant de	Fr. 27'895.40
pour vos surfaces Aile Nord, un montant de	Fr. 3'715.30
pour vos surfaces Zone Centre, un montant de	Fr. 1'844.70
pour vos surfaces Aile Sud-est, un montant de	Fr. 968.85
pour vos surfaces Aile Ouest, un montant de	Fr. 665.65
/ vos acomptes versés (Fr. 1700 x 12 mois)	<u>Fr.- 20'420.00</u>

Solde à votre charge : **Fr. 32'362.70** »

Ce décompte mentionne, comme annexe, un décompte détaillé non produit ;

- une copie d'un « décompte de charges pour la période du 1<sup>er</sup> octobre 2010 au 30 septembre 2011 » adressé par la poursuivie à la poursuivante le 7 mai 2013 faisant état d'un solde de 33'142 fr. 75 à la charge cette dernière selon le détail suivant :

« pour le compteur ventilation, un montant de	Fr. 18'776.45
pour le compteur boiler, un montant de	Fr. 25'023.40
pour vos surfaces Aile Nord, un montant de	Fr. 5'907.80
pour vos surfaces Zone Centre, un montant de	Fr. 2'948.20
pour vos surfaces Aile Sud-est, un montant de	Fr. 1'582.40
pour vos surfaces Aile Ouest, un montant de	Fr. 2'104.50
/ vos acomptes versés (Fr. 1700 x 12 mois Et fr. 280.00 x 10 mois)	<u>Fr.- 23'200.00</u>

Solde à votre charge : **Fr. 33'142.75** »

Ce décompte mentionne, comme annexe, un décompte détaillé non produit ;

- une copie d'un « décompte de charges pour la période du 1<sup>er</sup> octobre 2011 au 30 septembre 2012 » adressé par la poursuivie à la poursuivante le 7 mai 2013 faisant état d'un solde de 28'103 fr. 25 à la charge cette dernière selon le détail suivant :

« pour le compteur ventilation, un montant de	Fr. 12'212.75
pour le compteur boiler, un montant de	Fr. 22'950.35
pour vos surfaces Aile Nord, un montant de	Fr. 5'430.55
pour vos surfaces Zone Centre, un montant de	Fr. 2'694.25
pour vos surfaces Aile Sud-est, un montant de	Fr. 1'453.65
pour vos surfaces Aile Ouest, un montant de	Fr. 2'121.70
/ vos acomptes versés (Fr. 1700 x 12 mois Et fr. 280.00 x 12 mois)	<u>Fr.- 23'760.00</u>

Solde à votre charge : **Fr. 28'103.25** »

Ce décompte mentionne, comme annexe, un décompte détaillé non produit ;

- une copie d'un document non daté intitulé « Décompte de charges, rte G.\_\_\_\_\_ 47-49, Etat paiements décomptes de charges 2009-2012 » faisant état pour C.\_\_\_\_\_ SA d'un solde à charge de 111'045 fr. 60, d'une contestation le 6 mai 2013, d'une réponse du 7 mai 2013, d'un paiement le 14 juin 2013 avec la mention, sous la rubrique divers, « 60'000.- CHF solde en discussion », de montants encaissés pour 60'000 fr. et d'un solde dû de 51'045 fr. 80.

**3.** Par prononcé du 23 décembre 2015, notifié à la poursuivie le 24 décembre 2015, la Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 16'160 fr. sans intérêt (I), arrêté à 360 fr. les frais judiciaires, compensés

avec l'avance de frais de la partie poursuivante (II), mis les frais à la charge de la partie poursuivie (III) et dit qu'en conséquence la poursuivie remboursera à la partie poursuivante son avance de frais à concurrence de 360 fr. et lui versera la somme de 1500 fr. à titre de dépens en défraiement de son représentant professionnel (IV).

Par courrier du 24 décembre 2015, la poursuivie a requis la motivation du prononcé.

Les motifs ont été adressés le 19 janvier 2016 pour notification aux parties. La poursuivie les a reçus le lendemain. Le premier juge a considéré en substance que le chiffre 5 de la convention du 24 mars 2014 valait titre à la mainlevée provisoire pour la somme de 16'160 fr. correspondant à l'indemnité journalière de 80 francs due pendant la période du 1er janvier 2015 au 20 août 2015 durant laquelle la poursuivante n'avait pas eu accès à des places de parc, soit 18'560 fr., sous déduction de la somme de 2400 fr. versée le 14 avril 2015 par la poursuivie. Le premier juge a par ailleurs considéré que la partie poursuivie n'avait pas démontré, au stade de la vraisemblance, l'existence d'une créance compensatoire, les décomptes de frais de chauffage établis par le bailleur ne constituant pas des titres de mainlevée à moins d'un engagement du preneur de payer un montant déterminé à ce titre.

**4.** Par acte du 29 janvier 2016, la poursuivie a recouru contre le prononcé précité, concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que la requête de mainlevée provisoire est rejetée et que les frais judiciaires ainsi qu'une somme de 1500 fr. à titre de dépens sont mis à la charge de la poursuivante.

Par acte du 29 février 2016, la poursuivante a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours.

## **En droit :**

**I.** Déposé dans les formes requises, par acte écrit et motivé (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 du prononcé attaqué (art. 321 al. 2 CPC), le recours est recevable.

La réponse de l'intimée est également recevable (art. 322 CPC).

**II.** La recourante ne conteste pas que la convention signée le 24 mars 2014 vaille titre à la mainlevée provisoire pour la somme de 16'160 fr., comme l'a retenu le premier juge.

Elle soutient en revanche avoir rendu vraisemblable l'existence d'une créance compensatrice de 21'045 fr. 80 due par la poursuivante à titre de solde de frais accessoire pour les années 2009 à 2012. Cette créance ne serait pas contestée par l'intimée. En retenant que l'exactitude des décomptes produit n'avait nullement été admise par la partie poursuivante, le premier juge aurait ainsi constaté de manière manifestement inexacte les faits.

**a)** Aux termes de l'art. 320 CPC, le recours est recevable pour violation du droit (let. a) et constatation manifestement inexacte des faits (let. b).

**aa)** Le grief de la constatation manifestement inexacte des faits, comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral, RS 173.110), ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (art. 9 Cst) (Corboz et al., Commentaire de la LTF, 2<sup>e</sup> éd., n. 19 ad art. 97 LTF). Les constatations de fait et l'appréciation des preuves sont arbitraires lorsqu'elles sont évidemment fausses, contredisent d'une

manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité, reposent sur une inadvertance manifeste ou un abus du pouvoir d'appréciation, par exemple si l'autorité s'est laissée guider par des considérations aberrantes ou a refusé de tenir compte de faits ou de preuves manifestement décisifs. Une constatation de fait n'est donc pas arbitraire pour la seule raison que la version retenue par le juge ne coïncide pas avec celle du recourant; encore faut-il que l'appréciation des preuves soit manifestement insoutenable, en contradiction flagrante avec la situation effective, qu'elle repose sur une inadvertance manifeste, ou encore qu'elle heurte de façon grossière le sentiment de la justice et de l'équité (ATF 129 I 8 c. 2.1). Ce grief ne peut toutefois être invoqué que dans la mesure où ladite appréciation est susceptible d'avoir une incidence déterminante sur le sort de la cause (Jeandin, Code de procédure civile commenté, n. 5 ad art. 320 CPC).

**bb)** Conformément à l'art. 82 al. 2 LP (loi du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1), le poursuivi peut faire échec à la mainlevée provisoire de l'opposition en rendant immédiatement vraisemblable - en principe par titre (dans ce sens, l'art. 254 al. 1 CPC) - sa libération (ATF 132 III 140 consid. 4.1.2 p. 143 s.; TF 5A\_905/2011 du 10 août 2011 consid. 2.1). Le poursuivi peut se prévaloir de tous les moyens de droit civil - exceptions ou objections - qui infirment la reconnaissance de dette, notamment la compensation (ATF 131 III 268 consid. 3.2 p. 273; 124 III 501 consid. 3b p. 503; 105 II 183 consid. 4a p. 187; TF 5A\_905/2010 du 10 août 2011 consid. 2.1). Il incombe au débiteur poursuivi de rendre vraisemblable la créance compensante et le montant exact à concurrence duquel la dette serait éteinte (art. 124 al. 1 CO [Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220]; ATF 136 III 624 consid. 4.2.3 p. 626; Staehelin, Basler Kommentar, 2e éd., n° 94 ad art. 82 LP). Le débiteur poursuivi ne peut pas se contenter d'alléguer l'existence d'une créance envers le poursuivant pour rendre vraisemblable cette prétention et opposer valablement l'objection de compensation; de simples affirmations ne sont pas suffisantes (Gilliéron, Poursuite pour dettes, faillite et concordat, 5<sup>e</sup> éd., 2012, n° 786 pp. 198-199; Schmidt, Commentaire romand, n° 30 ad art. 82 LP). Les preuves produites par le débiteur poursuivi doivent rendre

vraisemblable le fait libératoire (ATF 132 III 140 consid. 4.1.2 p. 143). Le juge de la mainlevée doit statuer en se basant sur des éléments objectifs; il n'a pas à être persuadé de l'existence des faits allégués; il suffit qu'il acquière l'impression que les faits pertinents se sont produits, sans pour autant devoir exclure la possibilité qu'ils aient pu se dérouler autrement (ATF 132 III 140 consid. 4.1.2 p. 144; 130 III 321 consid. 3.3 p. 325).

**cc)** Les frais accessoires sont à la charge du locataire uniquement s'ils sont spécialement prévus dans le contrat. Ils représentent une rémunération pour des frais effectifs, en relation avec l'usage de la chose (art. 257a et 257b CO). A défaut d'une clause spécifique mentionnant les frais accessoires à la charge du locataire, ceux-ci sont inclus dans le loyer. Cette réglementation est sans autre applicable aux baux de locaux commerciaux et le règlement régulier d'acomptes par le locataire ne supplée pas à l'absence d'une telle clause spécifique (TF 4A\_19/2012 du 2 juillet 2012 c. 3).

Le bailleur peut percevoir les frais accessoires de manière forfaitaire, sur la base de la moyenne des dépenses effectives calculées sur une période de trois ans (art. 4 al. 2 OBLF [ordonnance sur le bail à loyer le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux ; RS 221.213.11]). Le locataire dispose d'un droit de regard sur les pièces justificatives, permettant de vérifier que le montant forfaitaire correspond aux prestations fournies selon le bail (art. 257b al. 2 CO; Bieri, in Conod, Bohnet/Montini [éd] Commentaire pratique, Droit du bail à loyer, Bâle 2010 [ci-après : CPra-Bail], n. 112 ad art. 257a-257b CO).

Si les parties adoptent au contraire le système des acomptes provisionnels (ou provisions pour charges), le bailleur est alors tenu d'établir un décompte au moins une fois par année et de le présenter au locataire (art. 4 al. 1 OBLF). Le décompte de frais accessoires doit comporter la liste chiffrée des frais accessoires mis en compte (chauffage, eau chaude, taxe d'épuration, frais de concierge, etc.), le total de ces frais, la clé de répartition des frais accessoires entre les locataires, le montant dû par le locataire pour la période concernée, le montant des acomptes

payés en cours d'exercice, ainsi que le solde dû par le locataire ou le trop perçu que le bailleur doit rembourser (Lachat, *Le bail à loyer*, p. 340).

Si le bailleur ne remet pas de décompte de frais accessoires au locataire et/ou s'il ne l'autorise pas à consulter les justificatifs, le locataire peut alternativement ou cumulativement saisir l'autorité de conciliation et demander que le bailleur soit condamné à établir le décompte ou à lui remettre les pièces justificatives, refuser de payer les frais accessoires aussi longtemps que le bailleur n'a pas satisfait à son obligation ou demander le remboursement des acomptes payés durant l'exercice concerné, voire compenser leur montant avec le loyer courant (Lachat, *op. cit.*, p. 347s.).

Lorsqu'il a reçu un décompte comportant des inexactitudes ou des anomalies, le locataire peut demander au bailleur de procéder aux corrections nécessaires. Si cette démarche s'avère fructueuse, le locataire peut soit payer ce qu'il estime dû et laisser au bailleur le soin d'entamer une procédure pour tenter d'obtenir le solde, soit s'adresser à l'autorité de conciliation et lui demander de constater le caractère abusif du décompte. Dans cette dernière hypothèse, la loi ne prévoit aucun délai pour saisir l'autorité de conciliation et le contrat ne peut pas valablement introduire un tel délai (Lachat, *op. cit.*, p. 348).

Le bailleur ne peut facturer au locataire que le coût effectif des frais accessoires (art. 257b al. 1 CO et 5 al. 1 OBLF) et ne peut réaliser aucun profit sur les frais accessoires (Bieri, *CPra-Bail*, n. 59 ad art. 257a-257b CO). En cas de litige, il doit prouver le montant des frais qu'il réclame, les locataires devant bénéficier des éventuels escomptes, prix de gros et ristournes consentis par les fournisseurs (Lachat, *op. cit.*, p. 338).

**b)** En l'espèce, il ressort des pièces produites, et en particulier des contrats de bail à loyer pour baux commerciaux signés les 28 septembre 2001, 23 septembre 2002 et 18 novembre 2010, que l'intimée devait s'acquitter de frais accessoires en plus du loyer net et que les parties avaient opté pour le système des acomptes provisionnels. La

recourante a par ailleurs produit les différents décomptes de charges qu'elle a adressés à l'intimée le 7 mai 2013 lesquels font état d'un solde, dû à titre de frais accessoires pour les exercices 2009 à 2012, d'un montant total de 111'045 fr. 80 (17'437 fr. 10 + 32'362 fr. 70 + 33'142 fr. 75 + 28'103 fr. 25). Ces décomptes ne sont toutefois absolument pas détaillés: ils ne comportent pas, en particulier, la liste des différents frais portés en compte par la recourante de sorte qu'on ignore quels sont les frais qui ont été facturés au locataire. Il n'est ainsi pas possible de vérifier, ne serait-ce que grossièrement, que seuls les frais accessoires prévus par les contrats ont été comptabilisés. Aucune pièce justificative n'a par ailleurs été produite. Ces décomptes ne sont donc, en eux-mêmes, manifestement pas suffisants pour admettre la vraisemblance de la créance compensatrice invoquée par la recourante.

Il pourrait en aller différemment si, comme le laisse entendre la recourante, ces décomptes avaient été acceptés par l'intimée. À cet égard, on peut tout d'abord relever que le fait que l'intimée n'ait apparemment pas agi devant l'autorité de conciliation ne signifie pas encore qu'elle acceptait le bien-fondé des décomptes. Il ressort par ailleurs du document intitulé « Décompte de charges - rte G. \_\_\_\_\_ 47-49, Etat paiements décomptes de charges 2009-2012 » que ces décomptes ont bien été contestés auprès de la recourante. Cette dernière l'a du reste expressément reconnu dans son écriture du 24 novembre 2015 (all. 5). Si on se fie au document susmentionné, l'intimée aurait, suite à sa contestation, accepté d'effectuer un paiement partiel à hauteur de 60'000 francs. Cela ne signifie toutefois naturellement pas qu'elle reconnaissait devoir le solde de 51'045 fr. 80. Le document relève du reste expressément que ce solde était en discussion. Enfin, il est vrai qu'au terme du chiffre 1 de la convention passée le 24 mars 2014, l'intimée a également accepté qu'une somme de 30'000 fr. qui lui était due par la recourante à titre de dédommagement pour les entraves qu'elle a subies dans l'utilisation de ses places de parc lui soit payée par compensation avec le solde dû en vertu des décomptes de frais accessoires. On ne saurait toutefois en conclure, à l'instar de la recourante, que l'intimée aurait ainsi admis le bien-fondé de l'intégralité du solde revendiqué pour

les frais accessoires. En effet, cette clause signifie tout au plus que l'intimé a implicitement reconnu devoir 30'000 fr. en plus des 60'000 fr. déjà versés pour les frais accessoires. Elle n'implique toutefois pas une reconnaissance du solde résiduel de 21'045 fr. 80. On doit donc en déduire qu'un litige sur le solde des charges existait toujours. En définitive, aucun élément ne permet de considérer que l'intimée aurait reconnu le bien-fondé de la créance de 21'045 fr. 80 invoquée par la recourante en compensation.

**c)** Il découle de ce qui précède que la recourante n'a pas rendu vraisemblable l'existence d'une créance compensatrice et que dès lors c'est à juste titre que la mainlevée provisoire requise a été prononcée.

**III.** En conclusion, le recours doit être rejeté et le prononcé de mainlevée provisoire de l'opposition à la poursuite en cause confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 510 fr., doivent être mis à la charge de la recourante, qui en a déjà fait l'avance. Celle-ci doit encore verser à l'intimée, qui obtient gain de cause (art. 106 CPC), la somme de 1'000 francs à titre de dépens de deuxième instance (art. 8 TDC [tarif du 23 novembre 2010 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 510 fr. (cinq cent dix francs), sont mis à la charge de la recourante.

**IV.** La recourante S.\_\_\_\_\_ SA doit verser à l'intimée C.\_\_\_\_\_ SA la somme de 1'000 fr. (mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.

**V.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- Me Nicolas Riedo, avocat, (pour S.\_\_\_\_\_ SA),
- Me Charles Guerry, avocat (pour C.\_\_\_\_\_ SA).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 16'160 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 la Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut.

Le greffier :