

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 3 septembre 2018

Composition : Mme BYRDE, présidente
Mme Rouleau et M. Maillard, juges
Greffier : M. Elsig

Art. 82 al. 1 et 2 LP ; 18 al. 1 CO ; 320, 326 al. 1 CPC

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**, anciennement **H.**_____ **SA**, à [...], contre le prononcé rendu le 29 août 2017, à la suite de l'audience du même jour, par le Juge de paix du district de la Broye-Vully, dans la cause opposant la recourante à **Z.**_____ **SA**, à [...].

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) Le 17 mars 2017, à la réquisition de H. _____ SA, l'Office des poursuites du district de la Broye-Vully a notifié à Z. _____ SA, dans la poursuite n° 8'223'879, un commandement de payer les sommes de 1) 125'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 31 mai 2016 de 2) 125'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 31 août 2016, de 3) 7'177 francs 60 avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} septembre 2016, de 4) 1'494 fr. 85 avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} septembre 2016, de 5) 7'177 fr. 50 avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} octobre 2016, de 6) 1'494 fr. 85 avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} octobre 2016, de 7) 7'177 fr. 50 avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} novembre 2016, de 8) 1'494 francs 85 avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} novembre 2016, de 9) 7'177 fr. 50 avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} décembre 2016 et de 10) 1'594 fr. 85 avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} décembre 2016, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation :

- « 1. Selon contrat de sous-location du 30.04.2016 (locaux au 2^{ème} étage du [...], [...]) (locaux sis au rez-de-chaussée du [...], [...]). Droit d'entrée selon contrat de partenariat du 03.05.2016.
- 2. Complément de droit d'entrée selon contrat de partenariat du 03.05.2016.
- 3. Loyer & charges 09.2016 (locaux sis au 2^{ème} étage, [...], [...])
- 4. Loyer & charges 09.2016 (locaux sis au rez-de-chaussée, [...], [...])
- 5. Loyer & charges 10.2016 (locaux sis au 2^{ème} étage, rue [...], [...])
- 6. Loyer & charges 10.2016 (locaux sis au rez-de-chaussée, [...], [...])
- 7. Loyer & charges 11.2016 (locaux sis au 2^{ème} étage, rue [...], [...])
- 8. Loyer & charges 11.2016 (locaux sis au rez-de-chaussée, [...], [...])
- 9. Loyer & charges 12.2016 (locaux sis au 2^{ème} étage, rue [...], [...])
- 10. Loyer & charges 12.2016 (locaux sis au rez-de-chaussée, [...], [...]) »

La poursuivie a formé opposition totale.

b) Le 17 mars 2017, à la réquisition de H. _____ SA, l'Office des poursuites du district de la Broye-Vully a notifié à Z. _____ SA, dans la poursuite n° 8'224'586, un commandement de payer les sommes de 1)

7'177 fr. 50 avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} janvier 2017, de 2) 1'494 fr. 85 avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} janvier 2017, de 3) 7'177 fr. 50 avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} février 2017, de 4) 1'494 fr. 85 avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} février 2017, de 5) 7'177 fr. 30 avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} mars 2017 et de 6) 1'494 fr. 85 avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} mars 2017, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation :

- « 1. Selon contrat de sous-location du 30.04.2016 (locaux six au 2^{ème} étage du [...], [...]) (locaux sis au rez-de-chaussée du [...], [...]). Loyer & Charges 01.2017 (locaux sis au 2^{ème} étage, rue [...], [...]).
2. Loyer & charges 01.2017 (locaux sis au rez-de-chaussée, [...], [...])
3. Loyer & Charges 02.2017 (locaux sis au 2^{ème} étage, rue [...], [...])
4. Loyer & charges 02.2017 (locaux sis au rez-de-chaussée, [...], [...])
5. Loyer & Charges 03.2017 (locaux sis au 2^{ème} étage, rue [...], [...])
6. Loyer & charges 03.2017 (locaux sis au rez-de-chaussée, [...], [...]) »

La poursuivie a formé opposition totale.

2. a) Par acte du 13 avril 2017, la poursuivante a requis du Juge de paix du district de la Broye-Vully qu'il prononce, avec suite de frais et dépens, la mainlevée provisoire des oppositions. A l'appui de sa requête, elle a produit, outre les commandements de payer susmentionnés, les pièces suivantes :

- une procuration ;

- une copie d'un contrat de sous-location pour locaux commerciaux signé par les parties le 30 avril 2016 par lequel la poursuivante a remis en location à la poursuivie des bureaux d'une surface de 75 m² environ au rez-de-chaussée de l'immeuble [...], à [...], pour un loyer annuel de 14'758 fr., plus une participation à la consommation électrique forfaitaire de 1'680 fr. par an et un acompte provisionnel pour frais de chauffage, d'eau chaude et de climatisation de 1'500 fr. par an. Une garantie de loyer de 5'534 fr. était prévue et le contrat devait durer du 3 mai 2016 au 30 avril 2018. Les art. 38 et 39 des clauses particulières ont la teneur suivante :

« Art. 38 Le sous-locataire déclare connaître les locaux et les accepter en l'état sous réserve d'acceptation de l'état des lieux d'entrée. A titre de participation aux travaux de rénovation effectués par le sous-locataire, il est accordé à ce dernier une gratuité de loyer de **deux mois**.

Art. 39 Les travaux seront exécutés aux risques, frais et périls du sous-locataire et avec l'accord des autorités compétentes qui informera le bailleur de la nature de ceux-ci et le cas échéant se conformera à ses directives. Le sous-locataire remettra au bailleur le descriptif des travaux envisagés.

Le bailleur déclare à ce sujet qu'il a tenu compte du montant des travaux dans la fixation de loyer.

Le sous locataire par la signature du présent bail renonce à toutes indemnités pour la plus-value apportée aux locaux en conformité de l'art. 20 al. 4 des Conditions Générales.

Cependant, les locaux devront être remis en état, conformément à l'état des lieux établi à l'entrée. » (pièce 1) ;

- une copie d'un contrat de sous-location pour locaux commerciaux signé par les parties le 30 avril 2016 par lequel la poursuivante a remis en location à la poursuivie des bureaux d'une surface de 239 m² environ au deuxième étage de l'immeuble [...], à [...], pour un loyer annuel de 78'930 fr. plus un acompte provisionnel pour frais de chauffage, d'eau chaude et de climatisation de 7'200 fr. par an, les charges électriques étant assumées par le sous-locataire. Une garantie de loyer de 19'732 fr. était prévue et le contrat devait durer du 3 mai 2016 au 30 avril 2018. Les art. 38 et 39 des clauses particulières ont la teneur suivante :

« Art. 38 Le sous-locataire déclare connaître les locaux et les accepter en l'état sous réserve d'acceptation de l'état des lieux d'entrée. A titre de participation aux travaux de rénovation effectués par le sous-locataire, il est accordé à ce dernier une gratuité de loyer de **deux mois**.

Art. 39 Les travaux seront exécutés aux risques, frais et périls du sous-locataire et avec l'accord des autorités compétentes qui informera le bailleur de la nature de ceux-ci et le cas échéant se conformera à ses directives. Le sous-locataire remettra au bailleur le descriptif des travaux envisagés.

Le bailleur déclare à ce sujet qu'il a tenu compte du montant des travaux dans la fixation de loyer.

Le sous locataire par la signature du présent bail renonce à toutes indemnités pour la plus-value apportée aux locaux en conformité de l'art. 20 al. 4 des Conditions Générales.

Cependant, les locaux devront être remis en état, conformément à l'état des lieux établi à l'entrée. » (pièce 2) ;

- une copie d'un « contrat de partenariat » signé par les parties le 3 mai 2016, la poursuivante étant désignée sous l'abréviation « H._____ SA » et la poursuivie sous l'abréviation « Z._____ SA », prévoyant notamment ce qui suit :

« (...)

II. Objet de l'accord de partenariat

1. La société Z._____ SA souhaite créer un Institut de Revitalisation appliquant les protocoles, non médicaux, exclusifs de [...], dans une partie des locaux de H._____ SA, sis au 2ème étage [...], [...].

2. Par ailleurs, Z._____ SA souhaite exploiter une boutique de vente de produits pharmaceutiques, de soins esthétiques et de compléments alimentaires dans les locaux de l'entrée de H._____ SA, sis rez de chaussée [...], [...]. L'ensemble des produits à commercialiser seront soumis, si nécessaire, aux accréditations des autorités sanitaires compétentes.

Les sociétés H._____ SA et Z._____ SA ont le souhait de collaborer afin de créer une synergie entre elles et fournir un plateau technique médico-esthétique à leurs clientèles respectives.

La société Z. _____ SA agira donc, exclusivement, dans le domaine esthétique dans ses futurs locaux, tandis que la H. _____ SA fournira ses services de soins médicaux, comme à l'accoutumée, pour la clientèle de Z. _____ SA, dans ses propres locaux actuels.

A cet effet, H. _____ SA accepte de sous-louer ses locaux, sis [...] ainsi que les locaux à l'entrée sis [...], et ce conformément et dans le strict respect des baux de location que H. _____ SA a conclus avec son bailleur la régie T. _____ SA.

Les baux de sous-location conclus entre Z. _____ SA et H. _____ SA font partie intégrante de la présente convention (annexe 3). Lesdits baux seront soumis à l'acceptation formelle de la régie T. _____ SA.

A cet effet, un accord de principe a été donné par la régie (annexe 4).

La présente convention ne pourra être valablement effective qu'après acceptation des baux par la régie T. _____ SA.

3. (...)

Z. _____ SA s'engage, de manière exclusive pour sa clientèle, à avoir recours pour les soins médicaux, aux services et prestations offertes par H. _____ SA.

H. _____ SA s'engage pour sa part à ne pas pratiquer pour sa clientèle des activités médicales susceptibles de concurrencer celles de Z. _____ SA et ce dans la limite de «l'indépendance du médecin ».

(...)

III. Ressources

H. _____ SA

1. H. _____ SA sous-loue à Z. _____ SA les locaux précités et ce conformément aux baux de sous-location. Ces baux font partie intégrante de la présente convention.

Le loyer et les garanties ainsi que tous les frais d'exploitation de ces locaux seront à la charge du sous-locataire (Entretien, électricité, chauffage etc.).

Les conditions de location ratifiées dans les contrats de baux principaux entre H. _____ SA et sa régie, devront être scrupuleusement respectées et ce en accord avec les baux de sous-location conclus avec Z. _____ SA.

(...)

Z. _____ SA

Traitements et produits

1. L'enregistrement et la consultation initiale de chaque nouveau client de Z. _____ SA, qu'il s'agisse de prestations médicales ou esthétique non médicale aura lieu de les locaux occupés par Z. _____ SA. Pas de Pb, il faut installer en sus un module administratif à charge de Z. _____ SA.

2. Z. _____ SA développera son centre de revitalisation selon les protocoles des soins esthétiques qui seront prodigués dans les locaux que H. _____ SA lui aura sous-loués.

(...)

IV. Aménagements des locaux

Z. _____ SA s'engage à rénover et aménager les locaux qui lui sont sous-loués dans un délai d'environ 3 mois dès le début raisonnablement possible des travaux, soit au plus tard d'ici au 30 juin 2016.

Un état des lieux sera établi avant les travaux de rénovation et d'aménagement.

Ces travaux devront faire l'objet d'une acceptation de H. _____ SA et de la régie T. _____ SA.

Il est convenu que l'ensemble des frais relatifs aux travaux incombe à Z. _____ SA.

(...)

IX. Entrée en vigueur, durée et résiliation de la convention

1. Entrée en vigueur

La présente convention entre en vigueur le **3 mai 2016**

2. Durée et résiliation

La convention est conclue pour une durée déterminée, soit jusqu'au **30 avril 2021** date d'échéance du bail futur qui liera, sous réserve de son obtention, H._____ SA à la Régie T._____ SA.

La présente convention sera tacitement renouvelée à l'échéance sans dénonciation en la forme écrite, une année avant son échéance.

Toutefois, H._____ SA s'engage à effectuer toutes les démarches nécessaires, afin que le bail actuel au 30 avril 2018 (annexe 4), puisse être prolongé pour une échéance au **30 avril 2021**.

3. Droit d'entrée

Les parties ont convenu entre-elles d'un droit d'entrée dont le montant qui sera partiellement utilisé par H._____ SA afin d'améliorer les infrastructures opératoires dans lesquelles les clients de Z._____ SA recevront des soins médicaux.

À cet effet, Z._____ SA verse à H._____ SA, à titre de droit d'entrée, et à la signature de la présente dès réception de l'acceptation formelle des baux de sous-location par la régie, le montant de

125'000.- CHF (cent vingt-cinq mille francs suisses)

Z._____ SA verse à H._____ SA, en complément du droit d'entrée et au plus tard le 31 août 2016, le montant de

125'000.- CHF (cent vingt-cinq mille francs suisses)

Le non-respect des délais et/ou des montants prévus dans le cadre du droit d'entrée, aura pour effet de rendre la présente convention caduque.

Dans ce cas, H. _____ SA se réserve le droit de conserver et/ou d'exiger de Z. _____ SA, le montant initial du droit d'entrée de 125'000.- CHF et ce, à titre de dédit et/ou de pénalité.

(...) » (pièce 7) ;

- une copie d'un courrier de la poursuivante à la poursuivie du 31 mai 2016 indiquant ses coordonnées bancaires pour le versement du premier acompte du droit d'entrée de 125'000 fr. (pièce 8) ;

- une copie d'un courrier recommandé de T. _____ SA à la poursuivante du 31 mai 2016, lui demandant des explications complémentaires, les deux locaux objets des contrats de sous-location ne communiquant pas entre eux, exigeant que la sous-location pour les locaux du deuxième étage soit de durée déterminée, toute demande de prolongation étant à l'avenir refusée, et l'avisant que les travaux mentionnés aux art. 38 et 39 du contrat devaient faire l'objet d'une demande d'autorisation écrite auprès du bailleur, de tels travaux ne pouvant être entrepris qu'à réception de l'accord écrit de celui-ci. Elle l'invitait à modifier le contrat de sous-location en conséquence (pièce 5) ;

- une copie d'un échange de courriels entre la poursuivante et F. _____ SA du 7 juin 2016 dans lequel la première avise la seconde qu'elle devait déjeuner avec le propriétaire des locaux dans la semaine à venir et lui demandant si elle avait établi une liste des travaux qui seraient entrepris, qui devait être transmise à la gérante de l'immeuble avant tout début des travaux (pièce 20) ;

- une copie d'un courrier de T. _____ SA à la poursuivante du 8 juin 2016, déclarant accepter la sous-location des locaux sis au rez-de-chaussée, au vu des explications fournies, et soulignant qu'il ne faisait aucun doute que la poursuivante avait l'intention de réintégrer les locaux en cause le 1^{er}

mai 2018, soit à l'échéance du contrat de sous-location, aucune prolongation n'étant prévue (pièce 6) ;

- une copie d'un échange de courriels entre la poursuivante et F. _____ SA de 14 juin 2016 portant sur la remise des clés des locaux en cause et la remise des locaux du rez-de-chaussée, ainsi que sur les interventions prévues dans les locaux du deuxième étage. La poursuivante y rappelait la nécessité de transmettre à la gérante de l'immeuble les projets de travaux pour approbation (pièce 21) ;

- une copie d'un courrier recommandé de T. _____ SA à la poursuivante du 17 juin 2016 déclarant accepter les sous-locations susmentionnées pour une durée fixe et jusqu'à l'échéance de son bail à loyer, à savoir le 31 octobre 2019, aucune prolongation n'étant accordée après cette date (pièce 3) ;

- une copie d'un courriel de la poursuivante à F. _____ SA du 17 juin 2016 l'informant de l'obtention de la prolongation de l'accord de sous-location à l'échéance de ses propre baux, envisageant de nouvelles négociations avec la gérante de l'immeuble à cette date et considérant que rien ne s'opposait à ce qu'elles aillent de l'avant, tant pour les travaux que pour ses engagements selon un entretien du 15 juin 2016, étant rappelé que la liste des travaux devait lui être envoyée (pièce 4) ;

- une copie d'un courriel de la poursuivante à F. _____ SA du 17 juin 2016 l'avisant que le projet relatif à l'entrée était en stand-by, vu la nécessité d'obtenir une autorisation administrative, qu'elle discuterait avec la gérante de l'immeuble des travaux éventuels sur le palier des locaux du deuxième étage et l'invitant à lui faire parvenir la liste des travaux dûment corrigée (pièce 22) ;

- une copie d'un courriel de la poursuivante à F. _____ SA du 21 juin 2016 l'informant que les locaux au rez-de-chaussée avaient été vidés et l'invitant à lui communiquer la liste des travaux afin qu'elle puisse la

transmettre dans les plus brefs délais à la gérante de l'immeuble, ainsi qu'à prendre contact avec elle afin d'effectuer l'état des lieux (pièce 19) ;

- une copie d'un échange de courriels entre la poursuivante et F. _____ SA du 21 juin 2016 résumant l'entretien du même jour, dont il était notamment ressorti que la poursuivante recevrait la liste des travaux le soir même, et dans lequel la poursuivante l'invitait à confirmer quand elle souhaiterait procéder à un état des lieux (pièce 23) ;

- une copie d'un courriel de la poursuivante à F. _____ SA du 21 juin 2016 constatant qu'elle n'avait pas reçu la liste des travaux à l'attention de la gérante de l'immeuble (pièce 24) ;

- une copie d'un courrier de la poursuivante à T. _____ SA du 21 juin 2016, lui transmettant la liste des travaux prévus dans les locaux en cause, et l'invitant, vu le caractère des travaux, consistant en de légères réfections et peintures, à répondre rapidement par télécopie et par courrier (pièce 25) ;

- une copie d'un courrier de T. _____ SA à la poursuivante du 27 juin 2016, l'avisant que la sous-location devait être limitée dans le temps, qu'elle avait accepté à titre exceptionnel de prolonger les sous-locations au 30 octobre 2019 et que passé cette date, la poursuivante devrait réintégrer son bien. S'agissant des travaux, T. _____ SA demandait des précisions, savoir leur budget, les plans des nouvelles installations (cloisons), le nom des entreprises et du directeur des travaux ainsi que le choix des matériaux (pièce 26) ;

- une copie d'un courriel de la poursuivante à F. _____ SA du 27 juin 2016 demandant le paiement par la poursuivie de la facture du 31 mai 2016 relative au premier acompte du droit d'entrée (pièce 9) ;

- une copie d'un courriel d'F. _____ SA à la poursuivante du 28 juin 2016 constatant que divers points freinaient l'avancement du projet, savoir les sols et les murs de l'entrée et de la cage d'escalier de l'immeuble des

locaux du deuxième étage (point 1), la durée de la sous-location (point 2), et les indications sur la vitrine des locaux du rez-de-chaussée (point 3). F._____ SA déclarait que l'intention de la poursuivie était de respecter ses engagements contractuels, mais uniquement si les problèmes susmentionnés étaient résolus et proposait une réunion entre les parties (pièce 27) ;

- une copie d'un courriel de la poursuivante à F._____ SA du 1^{er} juillet 2016 lui transmettant le procès-verbal d'une rencontre entre les parties du 29 juin 2016 dans lequel il a été convenu qu'une demande serait adressée à la gérante de l'immeuble pour le point 1 du courriel du 28 juin 2016 susmentionné, de prévoir que la poursuivie pourrait entrer dans le capital de la poursuivante à l'échéance de la sous-location, ce qui résoudrait le point 2 du courriel du 28 juin 2016 et qu'un projet serait transmis en relation avec le point 3 dudit courriel. Au vu des solutions trouvées, le représentant de la poursuivie s'est engagé à transmettre les conclusions de la poursuivante afin que celle-là libère le paiement de la somme de 125'000 fr. (pièces 10 et 28) ;

- une copie d'un échange de courriels entre la poursuivante et F._____ SA des 14 et 15 juillet 2016 dans lequel la seconde se plaint de l'insistance de la première à obtenir les devis des travaux prévus dans les locaux en cause et la poursuivante réitère sa demande, dès lors que des travaux auraient débuté sans autorisation de la gérante de l'immeuble (pièces 29 et 30) ;

- une copie d'un courrier de la poursuivante à la poursuivie du 15 juillet 2016, réclamant le paiement de l'acompte de 125'000 fr. du droit d'entrée, dès lors que les contrats de sous-location avaient été approuvés par le bailleur jusqu'à la fin du bail principal (pièce 11) ;

- une copie d'un échange de courriels entre la poursuivante et F._____ SA du 18 juillet 2016 au sujet de travaux entrepris par la poursuivie avant l'obtention des autorisations prévues contractuellement et par lequel F._____ SA a transmis les devis concernant la peinture, la menuiserie,

les sols, les carrelages et l'électricité, pour un montant total de 215'314 fr. 33 (pièces 31 et 32) ;

- une copie d'un courriel de la poursuivante à F. _____ SA du 19 juillet 2016 demandant notamment la fixation d'un état des lieux et le paiement de la première tranche du droit d'entrée (pièce 12) ;

- une copie d'un courrier de la poursuivante à la poursuivie du 20 juillet 2016, confirmant qu'elle ferait tout ce qui est en son pouvoir afin que ses baux et par conséquent ceux de la poursuivie soient prolongés au-delà de leur échéance actuelle et réclamant en conséquence le paiement du montant contractuel convenu (pièce 13) ;

- une copie d'un courriel de la poursuivante à F. _____ SA du 21 juillet 2016 lui transmettant le courrier du 20 juillet 2016 susmentionné (pièce 14) ;

- une copie d'un courrier de T. _____ SA à la poursuivante du 22 juillet 2016 la sommant de cesser immédiatement les travaux effectués sur les locaux en cause, ces travaux ne pouvant être repris que si elle les autorisait et après délivrance d'un permis de construire en règle à tout le moins d'un courrier de l'administration confirmant que les interventions n'étaient pas sujettes à autorisation de construire (pièce 33) ;

- une copie d'un courriel de la poursuivante à F. _____ SA du 25 juillet 2016, constatant que le montant de 125'000 fr. prévu par la convention n'avait pas été versé et que des travaux importants avaient été entrepris dans les locaux en cause, sans autorisation du bailleur, contrairement à ce qui avait été prévu contractuellement. La poursuivante invitait F. _____ SA à lui faire parvenir le détail des travaux prévus (plans et matériaux dans le détail) et la sommait de faire cesser immédiatement les travaux tant que les autorisations du bailleur n'étaient pas délivrées, de verser 125'000 fr. du droit d'entrée et de faire préparer les garanties de loyers, ainsi qu'une garantie bancaire pour la seconde tranche du droit d'entrée de 125'000 fr., payable le 1^{er} septembre 2016 (pièce 15) ;

- une copie d'un courrier recommandé de la poursuivante à la poursuivie du 25 juillet 2016 ayant le même contenu que le courriel du 25 juillet susmentionné (pièce 15) ;

- une copie d'un courriel de l'administrateur de la poursuivante à F. _____ SA du 28 juillet 2016 s'étonnant de la réticence de la poursuivie à fournir les informations sur les travaux à la gérante de l'immeuble et à verser l'acompte de 125'000 fr. et souhaitant que la poursuivie revienne sur le chemin déterminé ensemble et mener la collaboration vers une bonne fin (pièce 16) ;

- une copie d'un courrier recommandé de T. _____ SA à la poursuivante du 9 août 2016 contestant avoir tardé à fournir les autorisations de sous-location et de travaux, exigeant, dans l'hypothèse où la poursuivante entendait procéder aux travaux proposés malgré la résiliation des contrats de sous-location, la fourniture d'une garantie bancaire de 220'000 fr. et indiquant à nouveau que les travaux ne pourraient reprendre que sur présentation d'un permis de construire valable ou d'une lettre de l'administration confirmant que les interventions prévues n'était pas sujettes à autorisation de construire (pièce 34) ;

- une copie d'un courrier recommandé de T. _____ SA à la poursuivante du 18 août 2016 déclarant renoncer à demander une garantie bancaire, mais maintenant l'exigence d'une confirmation de l'administration que les travaux n'étaient pas soumis à autorisation de construire (pièce 35) ;

- une copie des requêtes de mesures superprovisionnelles et provisionnelles déposées le 24 août 2016 devant le Tribunal des baux et loyers de la République et Canton de Genève par la poursuivie contre la poursuivante concluant à ce qu'ordre soit donné à cette dernière, sous menace des sanctions de l'art. 292 CP, de lui permettre de réintégrer immédiatement les locaux en cause, à ce que la poursuivante soit condamnée à une amende de 1'000 fr. par jour d'inexécution et à ce

qu'elle soit autorisée à faire procéder au changement des serrures aux frais de la poursuivante (pièce 37) ;

- une copie d'un courriel de la poursuivante à la poursuivie du 26 août 2016 lui transmettant le courrier de T._____ SA du 18 août 2016 susmentionné et l'invitant à contacter l'administration (pièce 36) ;

- une copie d'un courrier de la poursuivante à la poursuivie du 30 août 2016, l'invitant à verser la seconde tranche de 125'000 fr. du droit d'entrée, de s'acquitter mensuellement dès le mois de septembre 2016 des loyers de 7'177 fr. 50 ([78'930 + 7'200] : 12) et de 1'494 fr. 85 ([14'758 + 1'680 + 1'500] : 12), de constituer les garanties de loyer, par 19'732 fr. et 5'534 fr. et de verser le premier acompte du droit d'entrée, par 125'000 fr. (pièce 17) ;

- une copie d'un procès-verbal de l'audience de débats du 1^{er} septembre 2016 du Tribunal des baux et loyers de la République et Canton de Genève dans la cause divisant les parties, dont il ressort notamment que la poursuivante a confirmé avoir changé les cylindres de serrure des locaux situés au deuxième étage peu après l'ordre de la gérante de l'immeuble de faire cesser les travaux et après que les travaux ont été effectivement stoppés, pour le motif que la poursuivie n'avait pas constitué les garanties de loyer, pas versé l'acompte de droit d'entrée de 125'000 fr. et pas requis l'autorisation de la gérante de l'immeuble pour les travaux entrepris. La poursuivie a déclaré avoir communiqué à la poursuivante le descriptif des travaux au mois de juin 2016 et a soutenu que la poursuivante n'avait pas respecté ses engagements contractuels, à savoir la durée du bail, l'homologation du bloc opératoire et l'autorisation relative aux cellules souches, ce qui avait motivé son refus de verser le premier acompte de droit d'entrée de 125'000 fr. (pièce 18) ;

- une copie certifiée conforme d'une ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 2 septembre 2016 par la 6^{ème} Chambre du Tribunal des baux et loyers de la République et Canton de Genève ordonnant à la poursuivante de restituer immédiatement à la poursuivie la

possession exclusive des locaux en cause, sous la menace des sanctions de l'art. 292 CP (1), autorisant la poursuivie à faire changer les cylindres de serrure de la porte d'entrée des locaux au deuxième étage et à conserver les nouvelles clés (2) et impartissant à la poursuivie un délai de trente jours dès l'entrée en force de la décision pour valider les mesures ordonnées, sous peine de caducité (3) (pièce 38) ;

- une copie d'un courrier du conseil de la poursuivante à celui de la poursuivie du 5 septembre 2016 l'avisant que les anciens cylindres de serrure compatibles avec les clés de la poursuivie avaient été réinstallés, de sorte que celle-ci disposait à nouveau d'un accès libre aux locaux en cause, et lui rappelant que son droit de poursuivre les travaux dépendait d'une autorisation des autorités administratives ou d'une attestation de celles-ci que les travaux n'étaient pas soumis à autorisation (pièce 39) ;

- une copie d'un acte d'appel adressé le 14 septembre 2016 par la poursuivante contre l'ordonnance de mesures provisionnelles du 2 septembre 2016 concluant au rejet de la requête de mesures provisionnelles de la poursuivie (pièce 39) ;

- une copie d'un courrier du conseil de la poursuivie à celui de la poursuivante du 20 septembre 2016 indiquant avoir pris connaissance de l'appel de la poursuivante du 14 septembre 2016, considérant que par cet appel, la poursuivante s'opposait à la restitution des locaux en cause, ce qui constituait un refus de fournir sa prestation essentielle des contrats de sous-location et de partenariat, et déclarant résoudre, en application de l'art. 107 al. 2 CO, tous les contrats des 30 avril et 3 mai 2016 et réserver sa demande en remboursement de son dommage lié à l'inexécution (pièce 41) ;

- une copie certifiée conforme d'un arrêt de la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice de la République et Canton de Genève du 21 décembre 2016 annulant l'ordonnance de mesures provisionnelles du 2 septembre 2016, et constatant que la procédure était devenue sans objet, dès lors que par courrier du 20 septembre 2016, la poursuivie avait résolu

les contrats sous-location en application de l'art. 107 al. 2 CO et avait restitué les clés le 22 septembre 2016, renonçant par-là à solliciter la restitution des locaux en cause (pièce 42).

b) Par courriers recommandés du 23 mai 2017, le juge de paix a notifié la requête de mainlevée à la poursuivie et a cité les parties à comparaître à l'audience du 12 juillet 2017, reportée ultérieurement au 29 août 2017.

Le 24 août 2017, la poursuivie a produit les pièces suivantes :

- une procuration ;

- une copie d'une action en constatation de droit déposée le 16 août 2017 par la poursuivie contre la poursuivante devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers de la République et Canton de Genève, concluant à ce qu'il soit constaté qu'elle n'est débitrice d'aucun montant envers la poursuivante, à ce que les poursuites n^{os} 8'223'879 et 8'224'586 soient radiées, à la restitution de tout éventuel montant versé en raison des poursuites intentées, avec intérêt à 5 % l'an, et à ce que soient réservés les dommages-intérêts dus par la poursuivante. La poursuivie y a soutenu que sa requête de mesures provisionnelles du 24 août 2016 valait mise en demeure de la poursuivante, que celle-ci était en demeure qualifiée depuis le dépôt de son appel du 14 septembre 2016 et que, partant, la résolution du contrat était valable ;

- une copie d'un courrier de T. _____ SA à la poursuivante du 14 mars 2016 se déclarant prête à entrer en matière sur la sous-location des locaux du deuxième étage, à la condition que celle-ci soit prévue pour une durée déterminée d'au maximum deux ans, soit jusqu'au 30 avril 2018 au plus tard, et que le projet de bail de sous-location lui soit transmis afin qu'elle puisse en vérifier les conditions ;

- une copie des contrats de sous-location du 30 avril 2016 et du contrat de partenariat du 3 mai 2016 déjà produits par la poursuivante ;

- une copie du courrier de T. _____ SA à la poursuivante du 17 juin 2016 déjà produit par celle-ci ;

- une copie des courriels de la poursuivante à F. _____ SA du 17 juin 2016 déjà produits par la poursuivante ;

- une copie du courriel d’F. _____ SA à la poursuivante du 28 juin 2016 déjà produit par celle-ci ;

- une copie du courrier de la poursuivante à la poursuivie du 25 juillet 2016 déjà produit par celle-là ;

- une copie d’un échange de courriels entre F. _____ SA et la poursuivante des 25 et 26 juillet 2016, dans lequel la première déclare reporter à des jours meilleurs une réunion prévue le 3 août 2016, déplorant que ses demandes de rencontre avec la gérante de l’immeuble des 20 mai et 14 juin soient demeurées sans suite et soutenant qu’une présentation concrète à la gérante de l’immeuble aurait évité les problèmes rencontrés. La poursuivante répondait avoir tout entrepris afin de satisfaire les requêtes formulées, que les accords passés n’avaient pas été respectés par la poursuivie et qu’à la différence de ce qui semblait ressortir des déclarations d’F. _____ SA, elle n’envisageait pas un abandon du projet en l’état, invitant son interlocuteur à s’asseoir à une table afin de trouver une solution raisonnable ;

- une copie du courriel de l’administrateur de la poursuivante à F. _____ SA du 28 juillet 2016 déjà produit par la poursuivante ;

- une copie d’un courrier de la poursuivie à la poursuivante du 5 août 2016 répondant au courriel du 28 juillet 2016 indiquant que les documents relatifs aux travaux avaient été fournis, qu’il était de la responsabilité de la poursuivante de les faire parvenir à la gérante de l’immeuble et que le versement des 125'000 fr. ne pouvait être effectué, dès lors que la régie refusait l’échéance des baux de sous-location au 30 avril 2021. Elle

l'invitait à manifester son refus à la gérante de l'immeuble quant à la durée de la sous-location. Elle faisait valoir que le versement était aussi soumis à la condition de l'obtention de garanties quant à l'homologation du bloc opératoire et à l'autorisation par Swissmedic pour l'utilisation de cellules souches ou transplants standardisés ;

- une copie d'un courriel d'F._____ SA à la poursuivante du 19 août 2016 constatant que la serrure des locaux du deuxième étage avait été changée, dans le but de l'empêcher d'y accéder et l'avisant qu'à défaut de réponse dans un délai échéant le 22 août 2016, elle prendrait les mesures adéquates afin de faire valoir ses droits ;

- une copie d'un courriel de réponse de la poursuivante du 23 août 2016 se référant au courrier du 25 juillet 2016 et invitant F._____ SA à s'asseoir à une table pour trouver un terrain d'entente, plutôt que d'agir par la voie légale ;

- une copie d'une citation à comparaître à l'audience de 1^{er} septembre 2016 adressée par le Tribunal des baux et loyers de la République et Canton de Genève à la poursuivie ;

- une copie d'un courriel de la poursuivante à la poursuivie du 26 août 2016, déjà produit par celle-là ;

- une copie d'une attestation d'huissier du 29 août 2017 à 9 heures, constatant que les clés en possession de la poursuivie n'ouvraient pas la porte des locaux du deuxième étage ;

- une copie du procès-verbal de l'audience de débats du 1^{er} septembre 2016 du Tribunal des baux et loyers de la République et Canton de Genève, déjà produit par la poursuivante ;

- une copie certifiée conforme de l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 2 septembre 2016 par la 6^{ème} Chambre du Tribunal des baux et

loyers de la République et Canton de Genève, déjà produite par la poursuivante ;

- une copie de l'acte d'appel formé le 14 septembre 2016 par la poursuivante contre l'ordonnance de mesures provisionnelles du 2 septembre 2016, déjà produit par la poursuivante, avec avis de transmission de l'autorité judiciaire du 15 septembre 2016 ;

- une copie du courrier du conseil de la poursuivie à celui de la poursuivante du 20 septembre 2016 déjà produit par celle-ci ;

- une copie de la réponse à l'appel adressée le 26 septembre 2016 par la poursuivie à la Cour de justice de la République et Canton de Genève dans laquelle elle conclut à ce qui lui soit donné acte qu'elle renonce à solliciter la restitution des locaux en cause ;

- une copie certifiée conforme de l'arrêt de la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice de la république et Canton de Genève du 21 décembre 2016 ;

- une copie de la citation à comparaître à l'audience du Juge de paix du district de la Broye-Vully du 29 août 2017 ;

- une copie des commandements de payer en cause, déjà produits par la poursuivante ;

- une copie de la requête de mainlevée de la poursuivante du 13 avril 2017.

3. Par prononcé non motivé rendu en contradictoire le 29 août 2017, le Juge de paix du district de la Broye-Vully a rejeté la requête de mainlevée (I), a fixé les frais judiciaires à 660 fr. (II), les a mis à la charge de la poursuivante (III) et a alloué à la poursuivie des dépens, fixés à 4'000 fr. (IV). Ce prononcé a été notifié à la poursuivante le 4 octobre 2017.

Le 4 octobre 2017, la poursuivante a demandé la motivation de ce prononcé.

Les motifs du prononcé ont été adressés aux parties le 7 mars 2018 et notifiés à la poursuivante le lendemain. En substance, le premier juge a considéré que les contrats de sous-location et celui de partenariat du 3 mai 2016 pouvaient constituer des titres à la mainlevée provisoire, mais que la poursuivie avait résolu ces contrats en application de l'art. 107 al. 2 CO par courrier du 20 septembre 2016, ce qui rendait vraisemblable sa libération, dès lors qu'en changeant les cylindres de serrures des locaux en cause, alors que les travaux y avaient cessé, la poursuivante était en demeure.

4. a) Il ressort de l'extrait internet du Registre du commerce que la raison sociale H. _____ SA est devenue S. _____ SA le 25 septembre 2017.

b) Par acte du 19 mars 2018, S. _____ SA, anciennement H. _____ SA, a recouru contre ce prononcé en concluant, avec suite de frais et dépens de première et deuxième instances, à son annulation et à ce que la mainlevée provisoire des oppositions soit prononcée.

Dans sa réponse du 18 mai 2018, l'intimée Z. _____ SA a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours dans la mesure de sa recevabilité. Elle a requis la suspension de la procédure jusqu'à droit connu sur la procédure introduite le 16 août 2017 devant le Tribunal des baux et loyers de la République et Canton de Genève.

Le 1^{er} juin 2018, la recourante a déposé une réplique spontanée confirmant ses conclusions, réplique communiquée à l'intimée le 5 juin 2018.

En droit :

I. a) La demande de motivation et le recours ont été déposés dans les délais de dix jours des art. 239 al. 2 et 321 al. 2 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), compte tenu du fait que le délai de recours, arrivé à échéance le dimanche 18 mars 2018, a été reporté au lundi 19 mars 2018 en application de l'art. 142 al. 3 CPC. Motivé conformément à l'art. 321 al. 1 CPC, le recours est recevable.

La réponse de l'intimée est également recevable (art. 322 al. 2 CPC), de même que la réplique spontanées de la recourante en vertu de la jurisprudence relative au droit d'être entendu (ATF 142 III 48 consid. 4.1.1 ; ATF 137 I 195 consid. 2.3 ; TF 5A_750/2016 du 15 novembre 2016 consid. 2.1 ; TF 5A_42/2011 du 21 mars 2011 consid. 2).

b) L'intimée requiert la suspension de la procédure jusqu'à droit connu sur le sort de l'action qu'elle a ouverte le 16 août 2017.

Selon la jurisprudence de la cour de céans, il n'y a en principe pas lieu de suspendre une procédure de mainlevée jusqu'à droit connu sur une autre procédure en application de l'art. 126 CPC, dès lors que, de par sa nature sommaire, la procédure de mainlevée ne dépend jamais du sort d'un autre procès en cours, puisque la question qui doit être tranchée est de savoir si le poursuivant dispose ou non d'un titre de mainlevée, ce point devant être examiné de cas en cas sur la base des pièces disponibles (CPF 8 juin 2017/145 ; CPF 31 décembre 2014/425 précité ; CPF 24 mars 2014/104).

En l'occurrence, la recourante ne fait pas valoir d'élément justifiant de s'écarter de cette jurisprudence. La demande de suspension doit en conséquence être rejetée.

II. L'intimée fait valoir que la recourante n'a pas prouvé qu'elle a la légitimation active, n'ayant pas expliqué la modification intervenue dans sa raison sociale ni requis une substitution de parties.

Selon la doctrine, il convient de distinguer substitution de partie au sens de l'art. 83 CPC et rectification de la qualité des parties, qui n'implique aucun changement de partie, mais prend acte d'une modification touchant à la désignation ou aux qualités de celles-ci (transformation d'une Sàrl en SA, changement de nom ou de raison sociale, d'adresse ou de siège) (Jeandin, in Bohnet et alii, Code de procédure civile commenté, n. 5 ad art. 83 CPC ; Staehelin/Staehelin/Grolimund, Zivilprozessrecht, 2^e éd., § 13, n. 77 p. 206).

En l'espèce, il ressort de l'extrait internet du Registre du commerce, dont le contenu est un fait notoire (ATF 138 II 557 consid. 6.2. ; ATF 135 III 88 consid. 4.1. ; TF 4A_412/2012 du 4 mai 2012 consid. 2.2.; TF 4A_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.4.2, in SJ 2012 I 377; TF 4A_261/2013 du 1^{er} octobre 2013 consid. 4.3, RSPC 2014 p. 34) que le juge peut rechercher et déterminer lui-même sans amener les parties à se prononcer sur ce point (ATF 135 III 88 consid. 5; TF 1B_368/2012 du 13 mai 2013 consid. 2.2; TF 5A_639/2014 du 8 septembre 2015 consid. 7.3) et qui ne doit être ni allégué ni prouvé (ATF 137 III 623 consid. 3), que la recourante a simplement changé de raison sociale le 25 septembre 2017 et que cette mutation a été publiée dans la Feuille officielle suisse du commerce le 28 septembre 2017.

Le moyen de l'intimée doit en conséquence être rejeté.

III. a) Invoquant une constatation manifestement inexacte des faits, la recourante s'attache à démontrer qu'elle n'avait pas consenti aux travaux, que la poursuivie savait d'emblée qu'elle devait obtenir l'accord de la bailleuse, qu'il faut distinguer le cas des locaux du rez-de-chaussée du [...] et celui des locaux au deuxième étage du n° [...] de cette rue, les

situations étant différentes, qu'elle avait donc de bonnes raisons pour bloquer l'accès des locaux sis au n° [...], que si elle avait fait appel contre l'ordonnance du tribunal des baux, elle avait néanmoins, dans l'intervalle, restitué l'accès auxdits locaux. Elle en déduit qu'à la date à laquelle la poursuivie avait déclaré résoudre tous les contrats, elle n'était pas en demeure. La résolution des contrats ne serait donc pas valable.

b) L'art. 320 CPC dispose que le recours est recevable pour violation du droit (let. a) et constatation manifestement inexacte des faits (let. b). 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^e 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 133 I 149 consid. 3.1 ; ATF 129 I 8 consid. 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, op. cit., n. 5 ad art. 320 CPC et les réf. cit.).

c) Il ressort du procès-verbal de l'audience du Tribunal des baux et loyers de la République et Canton de Genève du 1^{er} septembre 2016 que le représentant de la poursuivante a expliqué que si elle avait bloqué l'accès aux locaux « malgré l'arrêt des travaux », c'était parce que

la poursuivie n'avait pas « respecté les termes de la convention du 3 mai 2016 », autrement dit payé les premiers 125'000 fr. dus selon le contrat de partenariat « à la signature de la présente dès réception de l'acceptation formelle des baux de sous-location par la régie » selon le contrat de partenariat, que la poursuivante lui réclamait assidument. Cela étant, il est vrai qu'au final, si l'on considère les loyers en poursuite, le blocage injustifié n'a été effectif que du 1^{er} au 5 septembre 2016, pour les locaux sis au deuxième étage du n° [...] et qu'à la date à laquelle la poursuivie a déclaré résoudre les contrats, le 20 septembre 2016, elle avait accès aux locaux sous-loués. Il n'est pas certain que l'appel déposé - qui, dirigé contre une ordonnance de mesures provisionnelles, n'entraîne pas un effet suspensif ex lege - constituait un motif de résiliation au sens de l'art. 107 CO. La question - qui est juridique et non factuelle comme le soutient la recourante - peut cependant demeurer ouverte pour les motifs qui suivent.

IV. a) Invoquant une violation des art. 82 LP et 107 CO, la recourante, se fondant sur le fait qu'elle n'était pas en demeure et que les contrats n'ont donc pas valablement été résiliés, fait valoir que la mainlevée aurait dû être prononcée pour la totalité des montants en poursuite.

b) Aux termes 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). Constitue une reconnaissance de dette notamment l'acte sous seing privé signé par le poursuivi, d'où ressort sa volonté de payer au poursuivant, sans réserve ni condition, une somme d'argent déterminée, ou aisément déterminable, et exigible (ATF 139 III 297 consid. 2.3.1 ; ATF 136 III 627 consid. 2, 624 consid. 4.2.2 ; TF, 5A_435/2015 consid. 3.2.1.1).

Le contentieux de la mainlevée d'opposition, soumis à la procédure sommaire (art. 251 let. a CPC), est un «Urkundenprozess» (cf.

art. 254 al. 1 CPC), dont le but n'est pas de constater la réalité d'une créance, mais l'existence d'un titre exécutoire. Le juge examine uniquement l'existence et la force probante du titre produit par le créancier, et non la réalité ou la validité de la créance ; en procédure de mainlevée provisoire, il attribue force exécutoire à ce titre à moins que le poursuivi ne rende immédiatement vraisemblables ses moyens libératoires (ATF 132 III 140 consid. 4.1.1 ; TF, 5A_878/2011 consid. 2.1), en principe par titre (cf. art. 254 al. 1 CPC ; TF, 5A_303/2013 2013 consid. 4.1). Lorsque le juge statue sous l'angle de la simple vraisemblance, il doit, en se fondant sur des éléments objectifs, acquérir l'impression que les faits allégués se sont produits, sans exclure pour autant la possibilité qu'ils se soient déroulés autrement (ATF 131 III 140 consid. 4.1.2 ; TF, 5A_142/2017 consid. 4.1).

Vu le caractère sommaire de la procédure de poursuite, le juge de la mainlevée s'en tiendra au texte littéral de la reconnaissance de dette lorsque celui-ci est clair ; à moins de circonstances particulières résultant du dossier, il n'a pas à se demander si les parties ne l'entendaient pas dans un sens différent (Panchaud/Caprez, La mainlevée d'opposition, § 1, n. 12). Il n'a pas non plus à trancher des questions délicates - en particulier relevant de l'interprétation d'éléments extrinsèques au contrat - pour la solution desquelles le pouvoir d'appréciation joue un rôle important. C'est au juge du fond qu'il appartiendra le cas échéant de trancher ces questions au terme d'une procédure probatoire complète (TF 5A_741/2013 du 3 avril 2014 consid. 3.1.1 ; TF 5A_450/2012 du 23 janvier 2013, c. 3.2 ; TF 5A_30/2007 du 8 juin 2007 consid. 4.3 ; Veuillet, in Abbet/Veuillet (éd.), La mainlevée de l'opposition, n. 35 ad art. 82 LP et les réf. cit.).

c) Les parties ont conclu le 30 avril 2016 deux contrats de bail à loyer en sous-location, puis le 3 mai 2016 un contrat de partenariat. Ce dernier prévoit, à son article II. 2, que les baux « font partie intégrante de la présente convention ». Il en résulte que la recourante exploite une clinique, et entend sous-louer une partie de ses locaux à la poursuivie pour qu'elle y exploite un institut de soins que l'on peut qualifier de « para-

médicaux ». Les parties s'associent pour « créer une synergie » entre leurs offres de services respectives. Au n° [...], les deux parties partageront la même entrée. Au stade de la mainlevée provisoire, on peut déduire de ces éléments que les contrats de bail et de partenariat sont interdépendants, que les uns n'auraient pas été conclus sans l'autre et vice-versa et que si un des contrats est caduc, les autres le sont aussi.

Or, le contrat de partenariat prévoit que « *le non-respect des délais et/ou des montants prévus dans le cadre du droit d'entrée aura pour effet de rendre la présente convention caduque. Dans ce cas, H. _____ SA se réserve le droit de conserver et/ou d'exiger de Z. _____ SA, le montant initial du droit d'entrée de 125'000.- CHF et ce, à titre de dédit et/ou de pénalité* ». Il n'est pas contesté que l'intimée n'a pas versé les deux fois 125'000 fr. de droit d'entrée et de complément au droit d'entrée, alors que les conditions auxquelles étaient soumis ces versements apparaissent remplies (acceptation des baux de sous-location par la régie et terme du 31 août 2016 échu). Cette clause prévoit la caducité automatique, et non un droit exclusif de la recourante à résoudre ou résilier le contrat. Telle qu'elle est rédigée, il apparaît qu'elle ne permet pas à la recourante de contraindre l'intimée à l'exécution du contrat. En d'autres termes, le contrat de partenariat ne vaut pas titre à la mainlevée, faute de reconnaissance de dette ferme de l'intimée, car la sanction du non-paiement ne réside pas dans une dette mais dans la fin du partenariat. Il y a lieu de préciser que même la deuxième phrase de la clause (« se réserve le droit d'exiger ») ne peut être interprétée de bonne foi comme une reconnaissance de dette de l'intimée au sens de l'art. 82 al. 1 LP ; en effet cette phrase n'est pas une déclaration par laquelle l'intimée exprime sa volonté de payer une peine conventionnelle

La recourante soutient que les parties ont renoncé par actes concluants à cette caducité en poursuivant leurs relations après le 31 mai 2016, date d'échéance, selon elle, des premiers 125'000 fr., de sorte que la deuxième tranche du droit d'entrée serait aussi due. On ne saurait la suivre dans cette argumentation, puisque la caducité est aussi prévue en cas de non-paiement ou de paiement hors délai - c'est-à-dire après le 31

août 2016 – du complément au droit d'entrée. Autrement dit, le fait que la recourante ait accepté de remettre les clés des locaux à l'intimée et lui ait permis – du moins dans un premier temps – d'y faire des travaux, m'implique pas qu'elle ait renoncé à se prévaloir de la caducité, au cas où le chiffre 3 du contrat sur le droit d'entrée n'était pas respecté.

Au stade de la vraisemblance, il y a lieu d'admettre que les contrats sont caducs. C'est donc à juste titre que la mainlevée a été refusée. C'est au juge du fond qu'il appartiendra de statuer sur d'éventuelles prétentions en dommages-intérêts, notamment pour l'occupation des locaux. Cette question échappe cependant à la compétence de la cour de céans. Le point de savoir si la caducité du contrat a des effets ex tunc ou ex nunc n'a pas besoin d'être tranchée, car les parties sont convenues de la gratuité de l'occupation des locaux jusqu'à la fin du mois d'août 2016.

V. En conclusion, le recours doit être rejeté et le prononcé confirmé.

Vu le rejet du recours, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'050 fr. doivent être mis à la charge de la recourante, qui devra en outre verser à l'intimée des dépens de deuxième instance, fixés à 2'000 fr. (art. 106 al. 1 CPC ; art. 3 al. 2 et 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 1'050 fr. (mille cinquante francs), sont mis à la charge de la recourante.
- IV. La recourante S. _____ SA doit verser à l'intimée Z. _____ SA la somme de 2'000 fr. (deux 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 Michael Rudermann, avocat (pour S. _____ SA),
- Me Christian Delaloye, avocat (pour Z. _____ SA).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 310'706 fr. 45.

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 la Broye-Vully.

Le greffier :