

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 25 novembre 2019

Composition : Mme BYRDE, présidente

MM. Colombini et Hack, juges

Greffier : Mme Joye

Art. 82 LP

La Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal, statuant à huis clos en sa qualité d'autorité de recours en matière sommaire de poursuites, s'occupe du recours exercé par **J.**_____, à ...]Clarens, contre le prononcé rendu le 17 juin 2019, à la suite de l'audience du 28 mai 2019, par la Juge de paix du district de La Riviera - Pays-d'Enhaut, dans la poursuite n° 9'135'001 de l'Office des poursuites du même district, exercée contre la recourante à l'instance de **L.**_____, à ...]Signy-Centre.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

E n f a i t :

1. a) Le 3 avril 2019, à la réquisition de L._____, l'Office des poursuites du district de La Riviera - Pays-d'Enhaut a notifié à J._____, dans la poursuite en réalisation d'un gage mobilier n° 9'135'001, un commandement de payer les sommes de 1) 42'250 fr. avec intérêt à 5% l'an dès le 15 novembre 2018, et de 2) 1'884 fr. 70 sans intérêt, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation : 1) "Validation de l'inventaire no 9067214 du 22.02.2019. Local commercial à la rue [...], à 1815 Clarens à l'enseigne de J._____. Les intérêts sont une échéance moyenne. La locataire est en demeure dans le paiement des loyers. Loyers échus du 01.09.2018 au 31.01.2019" ; 2) "Frais exécution d'inventaire no 9067214".

La poursuivie a formé opposition totale.

b) Le 18 avril 2019, la poursuivante a requis du Juge de paix du district de La Riviera - Pays-d'Enhaut qu'il prononce la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence des montants en poursuite. A l'appui de sa requête, il a produit, outre le commandement de payer précité, notamment les pièces suivantes, en copies :

- un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux du 5 janvier 2018, par lequel [...] (bailleur) a loué à J._____ (locataire), un local commercial à l'enseigne " J._____ " sis rue [...], à Clarens, d'une surface approximative de 411 m2 ; le bail était prévu pour durer du 1^{er} janvier 2018 au 1^{er} janvier 2023, puis se renouvelait tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation donnée une année avant l'échéance ; le loyer mensuel était de 8'500 fr. net, plus 350 fr. d'acompte de chauffage, eau

chaude et frais accessoires, soit un loyer brut mensuel de 8'850 francs ;

- un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux du 1^{er} février 2018, par lequel [...] (bailleur) a loué à J._____ (locataire), un local commercial à l'enseigne " J._____ " sis rue [...], à Clarens, d'une surface approximative de 411 m² ; le bail était prévu pour durer du 1^e février 2018 au

31 janvier 2028, puis se renouvelait tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation donnée six mois avant l'échéance ; le loyer mensuel était de 8'500 fr. net, plus 350 fr. d'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires, soit un loyer brut mensuel de 8'850 francs ;

- un extrait du registre du commerce du 17 janvier 2019 relatif à L._____, dont le but est notamment la direction et l'administration de placements collectifs de capitaux ;

- un extrait du registre du commerce du 17 janvier 2019 relatif à J._____, dont il ressort que [...] est associé gérant, avec signature collective à deux ;

- deux extraits du registre foncier relatifs à la parcelle n° [...] de Montreux, l'un du 23 juillet 2018 et l'autre du 17 janvier 2019, d'où il ressort que L._____ est inscrite en qualité de propriétaire de la parcelle n° [...] de la commune de Montreux depuis le 2 février 2018, avec la mention "en faveur de [...]", succédant à [...], précédent propriétaire ;

- une notification de résiliation du bail du 27 novembre 2018, pour le 31 décembre 2018, adressée par L._____ à J._____, relative au local commercial susmentionné, pour défaut de paiement du loyer ;

- un courrier du conseil de L._____ du 18 avril 2019 informant l'agent d'affaires breveté de J._____ que la résiliation de bail du 27 novembre 2018 était retirée ;

- une réquisition de poursuite du 28 mars 2019.

Dans une écriture du 24 mai 2019, la poursuivie s'est déterminée sur la requête de mainlevée, concluant à son rejet, avec suite de frais et dépens. Elle a produit neuf pièces sous bordereau, dont notamment :

- une copie d'une requête en annulation d'un congé et en prolongation de bail déposée par J. _____ contre L. _____ le 20 décembre 2018 devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut, ainsi que les pièces produites à l'appui de cette requête ;
- une copie d'un courrier du 23 mai 2019 par lequel l'agent d'affaires de J. _____ informe le conseil de L. _____, qu'il invoque expressément, au nom de sa cliente, une erreur essentielle au moment de la conclusion du bail, dans la mesure où elle ignorait la véritable surface des locaux, précisant que si elle avait connu la situation réelle, elle n'aurait pas consenti à conclure.

Lors de l'audience de mainlevée tenue le 28 mai 2019, la poursuivante a encore produit un acte notarié du 1^{er} février 2018 stipulant la vente, par [...] (vendeur) à L. _____ (acheteur) - agissant pour le compte du fonds [...], fonds de placement de droit suisse soumis à la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) et dûment autorisé par selon décision du 2 septembre 2016 de l'Autorité fédérale de surveillance de marchés financiers -, de l'immeuble sis rue [...], à Clarens (parcelle n° [...] du registre foncier de Montreux).

2. Par décision du 17 juin 2019, la Juge de paix du district de La Riviera - Pays-d'Enhaut a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 35'400 fr., plus intérêts au taux de 5% l'an dès le 1^{er} novembre 2018, et constaté l'existence du droit de gage (I), a arrêté à 360 fr. les frais judiciaires, compensés avec l'avance de frais de la

poursuivante (II), les a mis à la charge de la poursuivie par 288 fr. et à la charge de la poursuivante par 72 fr. (III) et a dit qu'en conséquence, la poursuivie devait rembourser à la poursuivante son avance de frais à concurrence de 288 fr. et lui verser la somme de 1'200 fr. à titre de dépens (IV).

3. Par acte du 25 juin 2019, la poursuivie J._____ a recouru contre ce prononcé, concluant à sa réforme en ce sens que l'opposition totale qu'elle a formée au commandement de payer est confirmée, avec suite de frais et dépens de première et deuxième instances.

Par décision du 4 juillet 2019, la Présidente de la cour de céans a admis la requête d'effet suspensif contenue dans le recours.

En droit :

I. Déposé en temps utile et dans les formes requises (art. 321 al. 1 CPC [Code de procédure civile ; RS 272]), le recours est recevable.

II. a) En vertu de l'art. 82 al. 1 LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1), le créancier dont la poursuite est frappée d'opposition peut, s'il se trouve au bénéfice d'une reconnaissance de dette, requérir la mainlevée provisoire de l'opposition. Constitue une reconnaissance de dette l'acte authentique ou sous seing privé d'où résulte la volonté du poursuivi de payer au poursuivant, sans réserve ni condition, une somme déterminée, ou aisément déterminable, et échue (ATF 145 III 20 consid. 4.1.1 ; ATF 139 III 297 consid. 2.3.1 ; ATF 136 III 624 consid. 4.2.2 ; ATF 136 III 627 consid. 2 et les réf. cit.). Un contrat écrit justifie, en principe, la mainlevée provisoire de l'opposition pour la somme d'argent dont la prestation incombe au poursuivi, lorsque les conditions

d'exigibilité de la dette sont établies par titre et, en particulier dans les contrats bilatéraux, lorsque le poursuivant prouve par titre avoir exécuté les prestations dont dépend l'exigibilité de sa créance (TF 5A_465/2014 du 20 août 2014 consid. 7.2.1.2 et les réf. cit.).

Le contrat signé de bail constitue une reconnaissance de dette et justifie la mainlevée provisoire de l'opposition pour le montant du loyer échu, pour autant que le bailleur ait mis l'objet du contrat à disposition du locataire (Veuillet, *in* Abbet/Veuillet, La mainlevée de l'opposition, 2017, nn. 160 à 163 *ad* art. 82 LP ; Staehelin, *in* Basler Kommentar, SchKG I, 2^e éd., 2010, n. 114 *ad* art. 82 SchKG [LP] ; Trümpy, La mainlevée d'opposition provisoire en droit du bail, *in* BISchK 2010, pp. 105 ss, p. 106 ; Krauskopf, La mainlevée provisoire : quelques jurisprudences récentes, *in* JdT 2008 II 23 ss, p. 35 ; BISchK 2006, p. 140). En signant le contrat de bail, le locataire reconnaît son obligation de payer le loyer non seulement pour la durée d'occupation de l'objet loué, mais pour toute la durée contractuelle (ATF 134 III 267 consid. 3, JdT 2008 II 77).

La procédure de mainlevée est une procédure sur pièces (Urkunden-prozess), dont le but n'est pas de constater la réalité de la créance en poursuite, mais l'existence d'un titre exécutoire : le créancier ne peut motiver sa requête qu'en produisant le titre et la production de cette pièce, considérée en vertu de son contenu, de son origine et de ses caractéristiques extérieures comme un tel titre, suffit pour que la mainlevée soit prononcée si le débiteur n'oppose pas et ne rend pas immédiatement vraisemblable ses moyens libératoires (ATF 142 III 720 consid. 4.1; ATF 132 III 140 consid. 4.1.1 rés. *in* JT 2006 II 187 et les arrêts cités). Le débiteur peut soulever et rendre vraisemblables tous moyens libératoires pris de l'existence ou de l'exigibilité de la prétention déduite en poursuite (ATF 142 III 720 précité consid. 4.1).

Le juge de la mainlevée doit examiner d'office, outre l'existence matérielle d'une reconnaissance de dette, trois identités, à savoir celle de la prétention déduite en poursuite et de la dette reconnue, celle du poursuivant et du créancier désigné dans le titre et celle du

poursuivi et du débiteur désigné dans le titre (ATF 140 III 372 consid. 3.1; ATF 139 III 444 consid. 4.4.1; Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, nn. 73 et 74 ad art. 82 LP).

b) Le poursuivi peut faire échec à la mainlevée en rendant immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 al. 2 LP ; TF 5A_465/2014 consid. 7.1.2.3 et les réf. cit.). Il peut se prévaloir de tous les moyens de droit civil - exceptions ou objections - qui infirment la reconnaissance de dette (ATF 142 III 720 consid. 4.1 ; ATF 131 III consid. 3.2). Il n'a pas à apporter la preuve absolue (ou stricte) de ses moyens libératoires, mais seulement à les rendre vraisemblables, en principe par titre (art. 254 al. 1 CPC ; ATF 142 III 720 consid. 4.1 et les arrêts cités). Le juge n'a pas à être persuadé de l'existence des faits allégués ; il doit, en se fondant sur des éléments objectifs, avoir l'impression qu'ils se sont produits, sans exclure pour autant la possibilité qu'ils se soient déroulés autrement (ATF 142 III 720 consid. 4.1 ; ATF 132 III 140 consid. 4.1.2).

c) En l'espèce, la poursuivante réclame à la poursuivie un montant de 42'250 fr. à titre de loyers pour la période du 1^{er} septembre 2018 au 31 janvier 2019. Elle fonde sa requête de mainlevée sur deux contrats de baux à loyer pour locaux commerciaux, le premier conclu le 5 janvier 2018 et le deuxième le 1^{er} février 2018. Contrairement à ce que soutient la poursuivie, ces deux contrats constituent bien des titres de mainlevée provisoire pour les loyers échus, en particulier ceux réclamés en poursuite. En effet, les deux baux - tous deux signés par la poursuivie - ont été passés entre les mêmes parties ([...] et J. _____), portent sur le même objet (local commercial de 411 m² sis rue [...], à Clarens) et prévoient le même loyer (8'850 fr. par mois). Le fait que le contrat du 1^{er} février 2018 soit prévu pour une plus longue durée (dix ans) que le précédent (cinq ans) n'y change rien. L'engagement de la poursuivie de payer un loyer déterminé pour un objet clairement désigné ne fait pas de doute et il n'y a aucune contradiction entre les deux engagements pris. On comprend par ailleurs à la lecture des pièces du dossier que la conclusion de deux contrats successifs est en lien avec la vente de l'immeuble en cause, intervenue à la même date, le 1^{er} février 2018.

S'agissant du grief tiré du défaut de légitimation active de la poursui-vante soulevé par la recourante, on observe qu'il ressort de l'acte de vente notarié du 1^{er} février 2018 produit que [...] a vendu à L. _____ - qui agissait pour le compte du fonds [...] - l'immeuble sis rue [...], à Clarens (parcelle n° [...] du registre foncier de Montreux). L. _____, en tant que direction du fonds de placement, est au bénéfice de la personnalité juridique, conformément à l'art. 30 al. 1 LPCC, qui prévoit que la direction gère le fonds de placement pour le compte des investisseurs, de façon indépendante et en son propre nom et qu'elle exerce notamment tous les droits relevant du fonds de placement. Il appartenait donc bien à L. _____ d'agir.

Par ailleurs, l'argument tiré du vice du consentement invoqué par la recourante, en raison de la surface des locaux loués, n'est pas étayé par les pièces figurant au dossier. A cela s'ajoute qu'une erreur sur la surface n'est pas vraisemblable, [...], qui a signé les baux comme associé gérant de la recourante, étant à l'époque également propriétaire de l'immeuble et signataire du bail en tant que bailleur.

Enfin, c'est en vain que la recourante se prévaut du fait que le bail a été résilié pour le 31 décembre 2018, sans que l'annonce de la renonciation au congé ne change quelque chose à ce constat, dès lors que le premier juge a limité la mainlevée aux loyers jusqu'au 31 décembre 2018.

L'intimée échoue ainsi à rendre vraisemblables ses moyens libératoires.

III. Le recours, manifestement infondé, doit donc être rejeté selon le mode procédural de l'art. 322 al. 1 CPC, et le prononcé attaqué confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 570 fr., sont mis à la charge de la recourante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

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 570 fr. (cinq cent septante francs), sont mis à la charge de la recourante.

- IV.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- M. Youri Diserens, agent d'affaires breveté (pour J._____),
- Me Nicolas Saviaux, avocat (pour L._____).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 35'400 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.

La greffière :