

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 2 juillet 2020

Composition : M. MAILLARD, président
Mmes Rouleau et Cherpillod, juges
Greffier : M. Valentino

Art. 82 LP ; 59 let. a LPCC

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 [...], contre le prononcé rendu le 14 février 2020, à la suite de l'interpellation du poursuivi, par la Juge de paix du district de Lavaux-Oron dans la cause opposant la recourante à **V.**_____, à [...].

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. Le 30 août 2019, à la réquisition de J._____, l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron a notifié à V._____, dans la poursuite n° [...], un commandement de payer les sommes de 1) 10'440 fr. avec intérêt à 7% l'an dès le 1^{er} avril 2019, de 2) 1'300 fr. sans intérêt et de 3) 18 fr. 30 sans intérêt, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation :

«1. Loyers arriérés du 1^{er} janvier au 30 juin 2019 (6 x Fr. 1'740.00) concernant dépôts nos 36 et 37 au rez-de-chaussée sis [...] et toutes autres dépendances

2. Indemnités 103 CO

3. Frais de rejet d'une précédente poursuite ».

Le poursuivi a formé opposition totale.

2. Par acte du 6 septembre 2019, la poursuivante a requis du Juge de paix du district de Lavaux-Oron qu'il prononce, avec suite de frais et dépens, la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 10'440 fr. avec intérêt à 7% l'an dès le 1^{er} avril 2019. A l'appui de sa requête, elle a produit, outre le commandement de payer susmentionné, les pièces suivantes :

- un extrait du registre du commerce du 2 septembre 2019 relatif à la poursuivante, dont le but est notamment la direction et l'administration de placements collectifs de capitaux ;

- un extrait du registre foncier relatif à la parcelle n° [...] de la Commune [...] sise au Chemin [...], indiquant la poursuivante comme propriétaire et comprenant la mention « Fonds de placement immobilier : W._____ ([...]) » ;

- une copie d'un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux du 9 juin 2020, par lequel W. _____ (bailleur), représenté par [...], a loué à « V. _____ » (locataire) les « dépôts no 36 et 37 » sis en zone industrielle [...], comprenant l'arrivée d'eau sans compteur, l'électricité et l'écoulement, la possibilité de raccorder le téléphone et deux espaces « zone de déchargement », d'une surface approximative de 120 m² ; le bail était prévu pour durer du 15 juillet 2010 au 30 septembre 2015, puis se renouvelait tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation donnée une année avant l'échéance ; le loyer mensuel était de 1'580 fr. nets, plus 60 fr. d'acompte « pour participation aux frais accessoires (conciergerie, électricité) » et 100 fr. pour « 1 espace zone déchargement », soit un loyer brut mensuel de 1'740 fr. ; le taux de l'intérêt moratoire dû sur toute prestation échue découlant du bail était de 7% ;

- une réquisition de poursuite du 21 juin 2019.

Par procédé écrit 17 octobre 2019, le poursuivi s'est déterminé sur la requête de mainlevée, concluant à son rejet, avec suite de frais et dépens. Il a produit les pièces suivantes :

- un extrait du registre du commerce du 11 octobre 2019 relatif à [...], dont le but était initialement l'exportation et la vente de [...], puis, selon l'inscription au journal du 6 janvier 2015, l'importation, l'exportation et le commerce de [...]

- une copie d'une « requête de preuve à futur (constat d'urgence) » déposée le 12 septembre 2019 par le poursuivi et [...] à l'encontre de la poursuivante, tendant à faire constater l'état de l'intérieur et des abords des dépôts nos 36 et 37 situés au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...] ; le poursuivi faisait valoir, en substance, qu'il avait besoin de places de chargement et de déchargement devant ses locaux afin notamment de pouvoir remplir des containers de pneus dont il faisait le commerce, mais qu'il n'avait plus la possibilité d'utiliser les espaces « zone de déchargement » inclus dans le bail, l'accès aux locaux étant rendu excessivement difficile ; il indiquait en outre que la poursuivante lui avait

notifié la résiliation du bail le 31 juillet 2019 et que lui-même invoquait, en compensation, le coût des travaux d'aménagement des locaux qu'il aurait effectués (raccordement téléphonique, aménagement d'une mezzanine, réfection du carrelage) ;

- une copie d'une décision rendue le 27 septembre 2019 par laquelle la Justice de paix du district de Lausanne a admis la requête du 12 septembre 2019 susmentionnée, considérée comme une requête d'inspection locale en preuve à futur, a désigné en qualité d'expert [...] et a chargé ce dernier de décrire dans un rapport, photographies à l'appui, l'état des dépôts précités, en particulier de décrire leur intérieur et leurs aménagements, ainsi que leurs abords, constitués notamment de deux espaces zones de déchargement et de voies d'accès ;

- une copie d'un courrier de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne du 12 septembre 2019 adressé au conseil du poursuivi, l'informant que la poursuivante avait saisi la Justice de paix d'une requête d'expulsion et que, dès lors, le dossier relatif au « local commercial sis [...] - congé extraordinaire » était suspendu dans l'attente de la décision sur ladite requête.

Le poursuivi a en outre annoncé la production du rapport d'inspection locale du 9 octobre 2019.

Ces déterminations ont été communiquées par le greffe de la justice de paix à la poursuivante le 23 octobre 2019.

Le poursuivi a produit une copie du rapport d'inspection susmentionné en date du 28 octobre 2019, lequel fait état des « constructions à l'intérieur des locaux », dont notamment l'« aménagement tubulaire pour stocker les pneus » ; y figurent en outre une photographie montrant l'accès aux dépôts n^{os} 36 et 37 et l'indication selon laquelle le poursuivi se plaint que « l'accès à ses locaux est difficile pour les camions poids lourds, contrairement à ce qui avait été dit lors de

la signature du bail, et ce, à cause des nouvelles constructions faites depuis ».

3. Par prononcé non motivé du 30 janvier 2020, notifié au poursuivi le lendemain, la Juge de paix du district de Lavaux-Oron a rejeté la requête de mainlevée (I), a arrêté les frais judiciaires à 360 fr., compensés avec l'avance de frais de la poursuivante (II), les a mis à la charge de cette dernière (III) et a dit qu'elle verserait au poursuivi la somme de 1'500 fr. à titre de dépens (IV).

Le 31 janvier 2020, la poursuivante a demandé la motivation de ce prononcé.

Les motifs du prononcé ont été notifiés à la poursuivante le 17 février 2020. En substance, l'autorité précédente a constaté que la poursuivante n'était pas mentionnée sur le contrat de bail et qu'il y avait ainsi défaut d'identité entre la partie poursuivante et la partie créancière.

4. Par acte du 26 février 2020, la poursuivante a recouru contre ce prononcé en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que la mainlevée provisoire de l'opposition à la poursuite n° [...] est prononcée à concurrence de 10'440 fr., plus intérêt à 7% l'an dès le 1^{er} avril 2019.

Le 22 avril 2020, l'intimé a déposé une réponse concluant, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours. Il a produit cinq pièces.

En droit :

I. Le recours, écrit et motivé, a été déposé dans les formes requises (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 de la décision motivée (art. 321 al. 2 CPC). Il est ainsi recevable.

Il en va de même de la réponse de l'intimé, déposée dans le délai de l'art. 322 al. 2 CPC. Sont également recevables les pièces produites à l'appui de la réponse, les pièces n^{os} 101 et 102 constituant des pièces de forme et les pièces n^{os} 103 à 105 figurant déjà au dossier de première instance.

II. a) La recourante reproche à l'autorité précédente d'avoir nié l'identité entre la partie poursuivante et le créancier désigné dans le titre. L'intimé tient l'appréciation de la justice de paix sur ce point pour correcte et fait état à titre subsidiaire de défauts de la chose, respectivement d'une créance en compensation résultant de travaux qu'il aurait effectués justifiant également le rejet de la requête.

b) En vertu de l'art. 82 LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite; RS 281.1), 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).

ba) La procédure de mainlevée provisoire, ou définitive, est une procédure sur pièces (Urkundenprozess), dont le but n'est pas de constater la réalité de la créance en poursuite, mais l'existence d'un titre exécutoire. Le juge de la mainlevée examine uniquement la force probante du titre produit par le poursuivant, sa nature formelle, et lui attribue force exécutoire si le poursuivi ne rend pas immédiatement vraisemblables ses moyens libératoires (ATF 142 III 720 consid. 4.1 ; ATF 132 III 140 consid. 4.1.1 et les arrêts cités). Il doit notamment vérifier

d'office l'existence d'une reconnaissance de dette, l'identité entre le poursuivant et le créancier désigné dans ce titre, l'identité entre le poursuivi et le débiteur désigné et l'identité entre la prétention déduite en poursuite et la dette reconnue (ATF 142 III 720 consid. 4.1 ; ATF 139 III 444 consid. 4.1.1 et les références ; Veuillet, in Abbet/Veuillet (éd.), La mainlevée de l'opposition, nn. 32 et 92 ad art. 82 LP ; CPF 27 juin 2019/132 consid. II a aa).

bb) Constitue une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 LP, en particulier, l'acte sous seing privé, signé par le poursuivi - ou son représentant -, d'où ressort sa volonté de payer au poursuivant, sans réserve ni condition, une somme d'argent déterminée, ou aisément déterminable, et exigible (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.). Une reconnaissance de dette peut résulter d'un ensemble de pièces dans la mesure où il en ressort les éléments nécessaires ; cela signifie que le document signé doit notamment clairement faire référence ou renvoyer aux données qui mentionnent le montant de la dette ou permettent de la chiffrer (ATF 139 III 297 consid. 2.3.1 ; ATF 132 III 489 consid. 4.1).

bc) 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. 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 ; CPF 27 juin 2019/132 consid. II a bb et les références citées).

bd) Conformément à l'art. 82 al. 2 LP, le poursuivi peut faire échec à la mainlevée en rendant immédiatement vraisemblable sa libération. Il peut se prévaloir de tous les moyens de droit civil - exceptions ou objections - qui infirment la reconnaissance de dette (ATF 142 III 720 précité). 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 145 III 20 consid. 4.1.2 ; ATF 142 III 720 consid. 4.1 et les arrêts cités).

En invoquant l'existence de défauts affectant la chose louée, le locataire poursuivi ne fait ainsi rien d'autre qu'opposer à la prétention du bailleur en paiement du loyer sa propre prétention, soit en dommages-intérêts, soit en réduction du loyer, voire en suppression du loyer en cas de congé extraordinaire pour défaut grave. Il doit alors rendre vraisemblable non seulement l'existence des défauts allégués et de sa prétendue créance, mais également le montant de celle-ci. S'il invoque des défauts graves, il doit rendre cette gravité vraisemblable. En outre, il doit rendre vraisemblable qu'il a signalé ces défauts au bailleur (art. 257g CO [Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220] ; CPF 27 juin 2019/132 consid. II a cc et les références citées).

c) ca) En l'occurrence, la recourante rappelle son but social, tel qu'il ressort du registre du commerce, comprenant notamment la direction et l'administration de placements collectifs de capitaux. Elle se réfère également à l'extrait du registre foncier de l'immeuble [...] de la Commune [...] l'indiquant comme propriétaire de l'immeuble et comprenant la mention « Fonds de placement immobilier : W. _____ » et rappelle le contenu du contrat de bail mentionnant ce fond comme bailleur. La recourante fait valoir que le fonds de placement ne dispose pas de la personnalité juridique et qu'elle intervient donc en qualité de direction du fonds de placement au sens des art. 28 ss LPCC (loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006; RS 951.31). Dûment inscrite en qualité de propriétaire au registre foncier de l'immeuble faisant l'objet du contrat de bail, la recourante estime revêtir la qualité de bailleuse, ce qui ressortirait des pièces produites. Aussi il y aurait identité entre poursuivant et créancier titulaire des droits invoqués.

cb) Le titre censé valoir reconnaissance de dette est le contrat de bail. La recourante, partie poursuivante, n'est pas désignée

comme créancière dans ce contrat. Elle n'est pas même mentionnée dans celui-ci.

cc) Cela dit, aux termes de l'art. 59 let. a LPCC, les fonds immobiliers peuvent effectuer des placements dans des immeubles et leurs accessoires.

Sont des immeubles au sens de cette disposition, les immeubles à usage commercial exclusif ou prépondérant, enregistrés conformément à l'art. 86 al. 2bis OPCC (ordonnance sur les placements collectifs de capitaux du 22 novembre 2006; RS 951.311) au registre foncier selon l'annonce de la direction de fonds, de la SICAV ou de la direction de fonds mandatée par la SICAV (art. 86 al. 2 let b OPCC).

Selon l'art. 86 al. 2bis 1ère phrase OPCC, les immeubles sont enregistrés au registre foncier au nom de la direction ou de la SICAV, avec une mention indiquant qu'ils font partie du fonds immobilier.

Aux termes de l'art. 30 a LPCC dans sa teneur en vigueur jusqu'au 31 décembre 2019, la direction gère le fonds de placement pour le compte des investisseurs, de façon indépendante et en son propre nom. En particulier, elle décide de l'émission de parts, des placements et de leur évaluation, calcule la valeur nette d'inventaire, fixe les prix d'émission et de rachat des parts ainsi que la distribution des bénéfices et exerce tous les droits relevant du fonds de placement. Conformément à l'art. 32 LEFin (loi fédérale sur les établissements financiers du 15 juin 2018 ; RS 954.1), entré en vigueur le 1^{er} janvier 2020, est réputée direction de fonds quiconque gère des fonds de placement pour le compte d'investisseurs, de façon indépendante et en son propre nom.

cd) En l'espèce, il peut être déduit du bail que les dépôts loués sont à usage commercial. Selon le registre foncier de l'immeuble dans lequel se trouvent ces dépôts, le propriétaire est la recourante. Une mention indique toutefois « fonds de placement immobilier : J._____) ». Il peut être déduit de cette mention, interprétée à la lumière des

dispositions légales qui précèdent, que la recourante est la direction du fond de placement W. _____ et que l'immeuble fait partie de ce fond.

En tant que tel, et conformément à l'art. 30a aLPCC, respectivement de l'art. 32 LEPFin, la recourante était et est donc légitimée à agir pour le fonds en son propre nom (cf. CPF 25 novembre 2019/213 consid. IIc). Au vu de ces éléments et notamment du rapprochement de l'extrait du registre foncier et du contrat de bail, il convient, à l'instar de l'exécuteur testamentaire qui agit en son nom pour le compte de la succession (Veillet, op. cit., n. 76 ad art. 82 LP), de considérer que la recourante était légitimée à intenter en son nom les poursuites tendant au recouvrement des créances revenant au fonds et à obtenir la mainlevée de l'opposition formée par l'intimé.

ce) A l'encontre d'un tel résultat, l'intimé soutient que seule la mention figurant sur le bail devrait être prise en compte. Il estime ainsi implicitement que l'autorité précédente n'avait pas à tenir compte d'autres éléments, notamment de l'extrait du registre foncier de la parcelle visée ou des art. 28 ss LPCC.

L'intimé fait fi de la jurisprudence qui admet la prise en compte de plusieurs documents par recoupement. L'invocation de l'interdiction des allégués de fait et moyens de preuves nouveaux n'a pas plus de substance : le contenu du registre foncier comme du registre du commerce constituent des faits notoires que les autorités précédentes doivent prendre en compte d'office dans leur raisonnement. Il en va de même, sous peine de tomber dans l'absurde, des lois et notamment de la LPCC et de la LEPFin. Au demeurant, les extraits précités ont été produits en première instance par la recourante.

L'intimé reproche également à la recourante de n'avoir pas produit de contrat de placement collectif de capitaux qui démontrerait qu'elle est bien la directrice du fonds concerné. Cela n'était pas nécessaire dès lors que cela pouvait être déduit de l'extrait du registre foncier précité. Au demeurant, l'intimé fait ici preuve d'une mauvaise foi

crasse : il a lui-même allégué, alors qu'il était assisté, dans la requête d'inspection locale produite sous pièce n° 103 et à laquelle il se réfère dans sa réponse, que J._____ « assure notamment la direction du fonds de placement contractuel de type "fonds immobilier" W._____ » (pièce n° 103, all. 4). Dite requête était au surplus dirigée exclusivement contre la recourante.

cf) Au vu de ce qui précède, c'est à tort que la justice de paix a nié l'identité entre partie poursuivante et partie créancière et rejeté la requête de mainlevée pour ce motif.

d) L'intimé ne soutient pas que les locaux objets du bail ne lui auraient pas été correctement mis à disposition après la signature du contrat, en 2010. Il invoque en revanche la survenance de défauts graves de la chose consistant dans la privation de l'utilisation d'un espace promis - des zones de déchargement - par le contrat.

L'intimé fait à cet égard tout d'abord valoir que les zones de déchargement ne seraient pas accessibles pour des camions dont le but est de charger du matériel et en particulier des pneus. Il rappelle que les locaux sont des locaux professionnels loués à l'intimé qui y exerçait une activité commerciale dans cette branche. Il ressortirait de sa requête d'inspection locale produite sous pièce n° 103 que l'intimé aurait signalé à la recourante les défauts.

Rien ne permet de retenir que lors de la conclusion du bail, le 9 juin 2010, l'intimé avait une activité dans le commerce de pneus. Le but de l'entreprise individuelle de l'intimé, mentionnée dans la requête produite sous pièce n° 103, n'a été modifié, afin d'ajouter cette activité, qu'en date du 6 janvier 2015, selon l'extrait du registre du commerce relatif à l'intimé. L'existence d'un défaut lié au fait que les zones de déchargement auraient également contractuellement dû être accessibles avec des gros camions, pour permettre l'activité invoquée, n'est ainsi pas rendue vraisemblable, faute d'autres éléments. La requête d'inspection locale invoquée sur ce point, comme le constat d'urgence établi à sa suite

sur la seule base des déclarations de l'intimé, sont au demeurant clairement postérieurs à la période visée par les loyers objets de la poursuite (janvier à juin 2019) et donc impropres à rendre vraisemblable l'existence d'un défaut à cette période déjà. Contrairement à ce que soutient l'intimé, sa requête en inspection locale ne rend en outre pas même vraisemblable qu'il aurait avisé la recourante des défauts qu'il invoque aujourd'hui, qui plus est en temps utile. L'intimé fait encore valoir une prétendue décision de la gérance, sans plus de détail, notamment quant à sa date, et sans aucunement la rendre vraisemblable.

e) L'intimé mentionne également des travaux qu'il aurait effectués dans les locaux loués. Il invoque en compensation des créances objets de la poursuite la créance qui en résulterait pour lui. On peut se borner ici à constater que l'intimé ne chiffre pas dite créance, encore moins ne rend vraisemblable un quelconque montant à cet égard. L'intimé ne prétend au surplus pas avoir obtenu l'accord du bailleur pour procéder à ces prétendus travaux, accord nécessaire pour pouvoir prétendre à une indemnité à la fin du bail (cf. art. 260a CO). Ce faisant, il ne rend pas vraisemblable la créance qu'il invoque en compensation, de sorte que celle-ci ne saurait non plus s'opposer à la mainlevée requise par la recourante.

III. En conclusion, le recours doit être admis et le prononcé réformé en ce sens que l'opposition au commandement de payer est provisoirement levée à concurrence de 10'440 fr., plus intérêt à 7% l'an (art. 104 al. 2 CO) dès l'échéance moyenne du 1^{er} avril 2019.

Partant, les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 360 fr., doivent être mis à la charge de l'intimé, qui devra rembourser à la recourante son avance de frais à concurrence du même montant. L'intimé doit en outre verser à la recourante la somme de 1'500 fr. à titre de dépens de première instance.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 540 fr., doivent être mis à la charge de l'intimé, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Celui-ci doit rembourser son avance de frais à la recourante à concurrence de ce montant et lui verser en outre la somme de 800 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 8 TDC [tarif des dépens en matière civile ; BLV 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 admis.
- II. Le prononcé est réformé en ce sens que l'opposition formée par V._____ au commandement de payer n° 9'231'491 de l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron, notifié à la réquisition de J._____, est provisoirement levée à concurrence de 10'440 fr. (dix mille quatre cent quarante francs), plus intérêt à 7% l'an dès le 1^{er} avril 2019.

Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 360 fr. (trois cent soixante francs), sont mis à la charge du poursuivi.

Le poursuivi V._____ doit verser à la poursuivante J._____ un montant de 1'860 fr. (mille huit cent soixante francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de première instance.

- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 540 fr. (cinq cent quarante francs), sont mis à la charge de l'intimé.
- IV. L'intimé V._____ doit verser à la recourante J._____ la somme de 1'340 fr. (mille trois cent quarante francs) à titre de

restitution d'avance de frais et de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

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

- M. Christophe Savoy, agent d'affaires breveté (pour J. _____),
- Me Arnaud Thiéry, avocat (pour V. _____).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 10'440 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 Lavaux-Oron.

Le greffier :