

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 16 mai 2023

Composition : M. HACK, président
Mmes Byrde et Giroud Walther, juges
Greffier : Mme Debétaz Ponnaz

Art. 125 let. c CPC; 82 LP; 259b et 266g CO

La Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal, statuant à huis clos en sa qualité d'autorité de recours en matière sommaire de poursuites, s'occupe des recours exercés par **M. _____ SA**, à [...], contre les prononcés rendus le 25 avril et le 9 septembre 2022, par la Juge de paix du district de Nyon dans les causes en mainlevée d'opposition divisant la recourante d'avec **Y. _____ SA**, à [...].

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. Dans une précédente poursuite n° 9'437'778 de l'Office des poursuites du district de Nyon, Y. _____ SA (ci-après : Y. _____ SA) a fait notifier à M. _____ SA (ci-après : M. _____ SA), le 17 janvier 2020, un commandement de payer le montant de 77'763 fr. 60, plus intérêts, réclamé à titre d'arriérés de loyer du 1^{er} juin 2019 au 1^{er} novembre 2019. La poursuivie a formé opposition totale.

Dans la procédure de mainlevée provisoire de l'opposition qui a suivi, la poursuivie a invoqué en compensation diverses créances reposant sur l'existence de prétendus défauts de la chose louée, initiaux (locaux livrés non nettoyés) ou apparus en cours de bail (pannes de chauffage, pannes du monte-charge, présence de mouches, eau chaude brunâtre, nuisances provenant du chantier voisin). Par prononcé du 5 novembre 2020, le Juge de paix du district de Nyon a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 59'587 fr., plus intérêts, considérant que le contrat de bail signé par la poursuivie constituait une reconnaissance de dette envers la poursuivante en ce qui concernait le loyer et les charges pour la période de six mois en cause, tout en admettant le moyen de la poursuivie tiré de la compensation pour deux postes, à savoir la réparation du monte-charge et l'installation d'une fontaine à eau, ainsi qu'une créance compensante de 8'000 fr. en remboursement d'acomptes de chauffage qu'elle aurait payés en trop de mars à juin 2017 et de juillet à décembre 2018.

Par arrêts du 20 octobre 2021 (KC20.034066-201863 et - 210004, n° 204), la Cour des poursuites et faillites a admis le recours de la poursuivante et rejeté le recours de la poursuivie contre le prononcé précité, qu'elle a réformé en ce sens que l'opposition à la poursuite en cause était provisoirement levée à concurrence de la totalité du montant réclamé en poursuite, en capital et intérêts. En substance, elle a considéré que la poursuivie ne rendait vraisemblable ni le principe, ni la quotité, ni l'exigibilité d'aucune des nombreuses prétentions qu'elle opposait en

compensation, en particulier la créance en remboursement d'acomptes de chauffage prétendument payés en trop pendant dix mois, «estimée» à 800 fr. par mois. En ce qui concernait les deux factures de travaux réalisés sur le monte-charge, il n'était pas établi que toutes les conditions légales étaient remplies pour que la bailleuse ait l'obligation de les payer à titre de réparation du dommage résultant de défauts de la chose louée; pour les mêmes motifs, la prétention en réduction du loyer en raison des pannes du monte-charge devait être rejetée. Quant au problème invoqué au sujet du caractère potable de l'eau que la poursuivie n'aurait plus «osé consommer», ce qui l'aurait contrainte à installer une fontaine à eau, l'existence de ce défaut n'était pas non plus rendue vraisemblable par les pièces produites.

Par arrêt du 9 mars 2022, le Tribunal fédéral a rejeté, dans la mesure où ils étaient recevables, les recours de la poursuivie contre les arrêts de la Cour des poursuites et faillites. En substance, il a considéré que la recourante échouait à démontrer que les pièces qu'elle avait produites seraient suffisantes pour rendre vraisemblables, d'une part, l'importance et la durée des prétendus défauts ainsi que leur impact sur les locaux loués et, d'autre part, le montant de la réduction de loyer, respectivement des dommages-intérêts réclamés (TF 5A_964/2021 ; 5A_965/2021).

2. a) Le 18 juin 2020, à la réquisition d'Y. _____ SA, l'Office des poursuites du district de Nyon a notifié à M. _____ SA, dans la poursuite n° 9'617'410, un commandement de payer portant sur le montant de 38'881 fr. 80, plus intérêt à 5% l'an dès le 15 mai 2020, réclamé à titre d'«arriérés de loyer du 1^{er} avril au 1^{er} juin 2020». La poursuivie a formé opposition totale.

b) Le 17 juin 2021, la poursuivante a requis de la Juge de paix du district de Nyon qu'elle prononce la mainlevée provisoire de l'opposition. A l'appui de sa requête, elle a produit notamment les pièces suivantes, en copie :

- un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux conclu le 27 septembre 2016 entre la poursuivante, en qualité de bailleuse, et la poursuivie, en qualité de locataire, portant sur des locaux à l'usage d'atelier de mécanique et de bureaux, situés dans l'immeuble sis au chemin de [...], pour une durée initiale de dix ans, du 1^{er} mars 2017 au 1^{er} mars 2027, le bail se renouvelant ensuite de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins une année à l'avance pour la prochaine échéance, et pour un loyer mensuel brut de 12'834 fr. (10'834 fr. de loyer net plus 2'000 fr. d'acompte de chauffage et frais accessoires) (pièce 4). Les clauses 5 et 6 du contrat ont la teneur suivante :

«5. Frais accessoires

5a.Principe

L'article 8 des Dispositions paritaires romandes et Règles et usages locatifs vaudois n'est pas de force obligatoire. Les parties qui refusent son application doivent par conséquent indiquer toute solution contraire à l'article 5b.

5b. Frais accessoires à la charge du locataire

Le locataire paie sa consommation d'eau froide et d'eau chaude. (...)

6. Dispositions particulières

6.1. En dérogation à l'article 8 des Dispositions paritaires romandes et Règles et usages locatifs vaudois, l'entretien et les frais du monte-charge sont à la charge exclusive du locataire, car il en est le seul utilisateur.

6.2. Il est précisé que le locataire paie directement sa consommation d'eau chaude et d'eau froide et que l'eau chaude est produite électriquement.

6.3. Le chauffage sera facturé au KW sur la base d'un compteur que le bailleur fera installer.

6.4. Toute modification des locaux devra faire l'objet d'une autorisation écrite préalable du bailleur. Le locataire s'engage à remettre les locaux dans leur état initial à l'issue du bail et à renoncer à toute indemnité pour les éventuels travaux entrepris.

(...)»;

- un courrier du 19 décembre 2018 adressé à la poursuivie, par lequel la fiduciaire de la poursuivante lui a transmis le décompte de chauffage de la période du 1^{er} juillet 2017 au 30 juin 2018, l'a informée que l'estimation de 2'000 fr. d'acompte mensuel de chauffage figurant dans le contrat de bail était trop élevée et a proposé une réduction de cet acompte à 1'200 fr. par mois, TVA en sus, dès le 1^{er} janvier 2019 (pièce 5);

- une lettre du 20 décembre 2018 par laquelle la poursuivie a déclaré être d'accord avec la proposition précitée de réduction de l'acompte mensuel de chauffage dès le 1^{er} janvier 2019 (pièce 6);
- une facture du 14 janvier 2019 adressée par la poursuivante à la poursuivie pour le loyer du mois de janvier 2019 de 12'960 fr. 60 (soit 10'834 fr. de loyer net, 1'200 fr. d'acompte de chauffage et 926 fr. 60 de TVA à 7,7%) (pièce 7);
- une lettre du 11 octobre 2019 adressée à la poursuivie par le conseil de la poursuivante, disant avoir été informé par sa cliente que les loyers dus depuis le 1^{er} juin 2019 n'avaient pas été réglés et que l'arriéré se montait à 64'800 fr. (pièce 8);
- l'exemplaire pour le créancier du commandement de payer n° 9'617'410 (pièce 17).

c) Par déterminations du 21 septembre 2021, la poursuivie a invoqué des «créances compensatoires supérieures au montant réclamé par la requérante» et a conclu, avec suite de frais et dépens, à l'irrecevabilité de la requête de mainlevée, subsidiairement à son rejet. A l'appui de son acte, elle a produit notamment les pièces suivantes, en copies :

- un lot de devis et d'offres portant sur divers travaux envoyés par des maîtres d'état à la précédente locataire des locaux entre les mois de mai et juillet 2013 (pièce 9);
- un courriel du 15 février 2017 de la poursuivante informant la poursuivie que les locaux n'avaient pas été nettoyés et lui demandant de décider si une entreprise de nettoyage devait intervenir avant ou après son installation (pièce 38);
- une lettre adressée le 17 janvier 2018 par la poursuivie à la fiduciaire de la poursuivante relative à des «problèmes de chauffage» durant les mois de septembre à décembre 2017 (pièce 37);
- une notification de nouvelles prétentions du 2 juillet 2018 adressée par la poursuivante à la poursuivie, indiquant que dès le 1^{er} janvier 2018, soit

rétroactivement, la TVA de 7,7% était due sur le loyer et les charges (pièce 6);

- des pièces relatives à un dégât d'eau dans la cage d'ascenseur en juillet 2019, pour lequel l'ECA est intervenu (pièces 32 et 33);

- une lettre de la poursuivie au conseil de la poursuivante du 30 novembre 2019, indiquant qu'elle allait pouvoir reprendre les paiements réguliers des loyers à partir du mois de décembre 2019, que les arriérés de loyers seraient progressivement remboursés sur une période de dix mois, et qu'elle espérait que cette solution pourrait satisfaire la poursuivante (pièce 17);

- un «avis comminatoire et menace de résiliation du contrat de bail» du 2 décembre 2019, par lequel le conseil de la poursuivante a signifié à la poursuivie que sa cliente n'était plus disposée à attendre plus longtemps le paiement des loyers non honorés depuis le 1^{er} juin 2019, que l'arriéré de 90'724 fr. 20 devait parvenir sur son compte dans un délai de trente jours et qu'à défaut de règlement, le contrat de bail serait résilié conformément à l'art. 257d al. 2 CO (Codes obligations; RS 220) et il serait procédé au recouvrement de la créance (pièce 18);

- la réponse du 4 décembre 2019 de la poursuivie à cet avis, notamment dans les termes suivants (pièce 19) :

«(...)

(...), je comprends de votre lettre de menaces que vous refusez notre proposition de règlement à l'amiable des arriérés de loyers, datée du 30 novembre dernier. Nous sommes conscients de l'arriéré de loyer dû mais son montant devra d'abord être discuté.

En effet, par le passé nous avons eu de nombreuses interruptions de chauffage du bâtiment. Ces interruptions nous ont empêché de travailler et ont provoqué des frais importants (perte de productivité, chauffage électrique à notre charge, etc.). A l'époque et par gain de paix, nous avons accepté de votre mandante une somme bien inférieure aux frais encourus. Ce ne sera plus le cas désormais. Ce bâtiment est vétuste et vous ne l'ignorez pas.

Au demeurant, nous constatons les problèmes suivants :

1. Le chauffage est toujours défectueux. Certains radiateurs fonctionnent mal ou pas du tout.
2. L'eau du robinet n'est pas consommable. En effet et après quelques jours de non-activité (par exemple après un week-end) l'eau chaude coule avec une couleur brunâtre. Les canalisations sont vétustes et doivent être remplacées. Nous n'osons plus consommer cette eau et avons dû installer une fontaine à eau.

3. Votre mandante a démarré un chantier important juste à côté de notre bâtiment (sans nous en avertir) et nous en subissons les nuisances. En effet le chantier est bruyant, les véhicules des entreprises travaillant sur le chantier nous bloquent régulièrement l'accès à nos places de parc ainsi qu'à nos locaux, et ces mêmes véhicules parkés n'importe où empêchent également les poids-lourds de manœuvrer correctement voir d'accéder à nos locaux. Des toilettes de chantier ont également été installées à 2 mètres de l'entrée de notre bâtiment.
4. L'ascenseur (monte-charge) est en panne depuis le mois de juillet et n'a toujours pas été réparé. Les locaux au sous-sol sont dès lors inutilisables (impossible d'y descendre ou d'y monter des machines) et les locaux au premier étage ne le sont que partiellement.
5. La serrure de la porte principale doit être remplacée. Elle s'est déjà bloquée à plusieurs reprises (avec une clé insérée dans le cylindre).
6. Nous sommes envahis par les mouches. Même en fermant les fenêtres (que de toute façon nous ne pouvons ouvrir à cause des bruits du chantier), il y en a partout. En clair, il y a quelque chose qui les attire (eau stagnante dans la cage d'ascenseur ?) et qui leur permet de rentrer dans le bâtiment.
7. Le lave-vaisselle et la cuisinière ne sont pas en état de fonctionnement.

Nous vous invitons à nous indiquer comment, par quels moyens, et dans quel délai vous entendez rendre ces locaux conformes à leur utilisation.

(...).»;

- une lettre du 16 décembre 2019 par laquelle le conseil de la poursuivante a répondu notamment en ces termes (pièce 20) :

«(...)

2.1 Ma cliente comprend que le chauffage est défectueux en ce sens que certains radiateurs fonctionnent mal ou pas du tout. Il est rappelé que votre devoir d'entretien entraîne la purge des radiateurs, ce que je vous invite à faire sans délai. Il s'agit là d'une obligation à la charge du locataire.

2.2 Ce n'est pas parce que l'eau est de couleur brunâtre lorsque l'on ouvre le robinet qu'elle n'est pas consommable. Cela arrive lorsque l'eau n'a pas été tirée pendant plusieurs jours, par exemple pendant le week-end. Il suffit de laisser couler l'eau une minute ou deux pour qu'elle devienne transparente.

Contrairement à ce que vous pensez, les conduites ne sont pas vétustes. Elles ont été changées par la Commune il y a quelques années et ma cliente en a fait de même entre 1995 et 2000. Ma cliente attire votre attention sur le fait qu'il est fréquent que de l'eau brune coule dans la Commune de [...]. Toutefois, ma cliente va demander à l'entreprise Berger de contrôler les installations.

2.3 Ma cliente a averti M. [...] (réd. administrateur président de M. _____ SA) : qu'elle allait procéder à des travaux importants à côté de votre entreprise. (...), il n'en demeure pas moins qu'il s'agit d'un chantier qui entraîne forcément des désagréments.

Ceux-ci toutefois restent dans les normes admissibles d'un chantier de cette taille.

(...).

2.4 En dépit du fait que ma cliente apprend que l'ascenseur (monte-charge) serait en panne depuis le mois de juillet, elle vous renvoie à l'art. 6.1 des dispositions particulières de votre bail à loyer (...).

Ma cliente vous laisse donc prendre les mesures nécessaires à la réparation de l'ascenseur.

2.5 Dans la mesure où vous avez repris, du précédent locataire, (...), serrures, cylindres et clés, il vous appartient de les entretenir ou de les réparer.

2.6 Le problème des mouches est un problème naturel qui s'est accru avec le réchauffement climatique et des étés de plus en plus chauds et de plus en plus longs. Ma cliente a le même problème chez elle alors même qu'il n'y a pas d'eau stagnante ni chez elle ni dans les locaux que vous louez.

2.7 Conformément aux Dispositions paritaires romandes et Règles et usages locatifs du Canton de Vaud, l'entretien du lave-vaisselle et de la cuisinière relève des obligations du locataire. Dans l'hypothèse où le non-fonctionnement de vos appareils ne relève pas de menus travaux, ma cliente devra alors prendre à sa charge les frais d'intervention.

En tous les cas, ma cliente va faire le nécessaire pour mandater les entreprises compétentes pour examiner les problèmes que vous soulevez.

Ma cliente estime ne pas faillir dans ses obligations encore faut-il qu'elle soit informée des problèmes que vous pouvez rencontrer.

(...).»;

- une lettre du 18 décembre 2019 adressée à la poursuivante par la poursuivie, déclarant que les désagréments invoqués dans ses précédents courriers, qui subsistaient pour leur majeure partie, justifieraient une réduction de loyer et qu'en outre, une grille d'accès aux locaux loués était régulièrement fermée, ce qui empêchait la distribution à temps des plis et colis postaux (pièce 11);

- des factures établies par [...] relatives à la location par la poursuivie d'une fontaine à eau de février 2019 à mai 2020 (pièce 21);

- un nouvel «avis comminatoire et menace de résiliation du contrat de bail» adressé par le conseil de la poursuivante à la poursuivie le 6 janvier 2020 (pièce 24);

- le commandement de payer notifié le 17 janvier 2020 à la poursuivie à l'instance de la poursuivante dans la poursuite n° 9'437'778 (pièce 25);

- une lettre du 20 janvier 2020 adressée à la poursuivante, dans laquelle la poursuivie déclarait résilier le contrat de bail à loyer avec effet au 1^{er} mars 2020 selon l'art. 259b CO, subsidiairement selon l'art. 266g CO (pièce 26);

- une lettre du 23 janvier 2020 adressée à la poursuivante par la poursuivie, se plaignant de n'avoir pas eu d'eau chaude ce jour-là et de subir depuis plusieurs jours du bruit provenant du chantier voisin (pièce 23);
- dito du 27 janvier 2020, la poursuivie se plaignant de n'avoir plus d'eau chaude sanitaire à la suite du passage d'un technicien vraisemblablement mandaté par la poursuivante (pièce 28);
- un courriel interne du 17 mars 2020 de la poursuivie, selon lequel le monte-charge fonctionnait après l'intervention d'[...] (pièce 35);
- deux factures du 24 avril 2020 d'[...] adressées à la poursuivie, mentionnant le «bon pour accord client» du 24 et du 25 février 2020, pour des travaux de «remise en état du fond de fosse suite à l'inondation de celle-ci», respectivement de «remplacement de tout le système de barrière lumineuse défectueuse» (pièce 15) et deux extraits bancaires attestant le paiement par la poursuivie des factures précitées le 21 août 2020 (pièce 31);
- une photographie non datée du portail d'accès à l'immeuble loué, ouvert (pièce 39);
- des photographies de l'immeuble abritant les locaux loués et de ses abords «avant et après» l'installation du chantier voisin (pièces 40 à 42);
- une facture établie le 4 août 2020 par une entreprise de déménagement, relative au déménagement des bureaux de la poursuivie effectué le 28 juillet 2020 (pièce 2);
- une facture établie le 15 septembre 2020 par une entreprise de nettoyage pour des travaux de nettoyage et d'évacuation des déchets effectués pour la poursuivie le 9 septembre 2020 (pièce 10);
- une lettre du conseil de la poursuivante du 15 mars 2021, mettant la poursuivie en demeure de retirer avec effet immédiat les huit poursuites qu'elle avait intentées contre sa mandante entre le 11 décembre 2020 et le 1^{er} mars 2021, «près de neuf mois après votre départ des locaux que vous louez», pour un montant total de 84'253 fr. à titre de prétentions compensatoires, indemnités ou réductions de loyer entièrement contestées par la poursuivante : «pour livraison de locaux non nettoyés»,

«pour solde d'acomptes de chauffage jamais remboursés», «pour frais de réparation du monte-charge suite à des défauts et au refus de rembourser», «pour nuisances dues au chantier», «pour inaccessibilité du sous-sol suite à la panne du monte-charge», «pour eau non potable et frais d'installation d'une fontaine d'eau», «pour intrusion d'un mandataire du propriétaire sans avertissement/déclenchement d'alarme/frais d'intervention de la société de sécurité» et «pour des pannes répétées de chauffage et d'eau chaude (...) pour plusieurs mois sans chauffage» (pièce 43);

- la réponse adressée au conseil de la poursuivante par la poursuivie le 27 avril 2021, maintenant toutes ses prétentions (pièce 44).

3. a) Le 14 octobre 2020, à la réquisition d'Y. _____ SA, l'Office des poursuites du district de Nyon a notifié à M. _____ SA, dans la poursuite n° 9'715'445, un commandement de payer portant sur le montant de 38'881 fr. 80, plus intérêt à 5% l'an dès le 15 août 2020, réclamé à titre d'«arriérés de loyer du 1^{er} juillet 2020 au 1^{er} septembre 2020». La poursuivie a formé opposition totale.

b) Le 23 juin 2021, la poursuivante a requis de la Juge de paix du district de Nyon qu'elle prononce la mainlevée provisoire de l'opposition. A l'appui de sa requête, elle a produit, outre, l'exemplaire pour le créancier du commandement de payer n° 9'714'445 (pièce 18), les mêmes pièces qu'à l'appui de sa requête de mainlevée du 17 juin précédent, qu'elle a d'ailleurs produite en copie (pièce 17).

c) Par déterminations du 21 septembre 2021, la poursuivie a invoqué des «créances compensatoires supérieures au montant réclamé par la requérante» et a conclu, avec suite de frais et dépens, à l'irrecevabilité de la requête de mainlevée, subsidiairement à son rejet. A l'appui de son acte, elle a produit les mêmes pièces qu'à l'appui de ses déterminations du même jour dans la poursuite n° 9'617'410.

4. Dans les deux poursuites précitées (n° 9'617'410 et n° 9'715'445), la procédure de mainlevée a été suspendue jusqu'au 30 novembre 2021, par décision du 29 septembre 2021, dans l'attente de l'arrêt à rendre par la Cour des poursuites et faillites sur les recours des parties contre le prononcé de mainlevée du 5 novembre 2020 (poursuite 9'437'778).

La reprise de cause a été ordonnée par décision du 14 janvier 2022 et la juge de paix a cité les parties à comparaître à son audience du 10 mars 2022.

Lors de cette audience, qui s'est tenue contradictoirement, le conseil de la poursuivante a produit les arrêts de la Cour des poursuites et faillites du 20 octobre 2021 (n° 204).

5. a) Le 28 juin 2021, à la réquisition d'Y. _____ SA, l'Office des poursuites du district de Nyon a notifié à M. _____ SA, dans la poursuite n° 10'049'654, un commandement de payer portant sur le montant de 90'724 fr. 20, plus intérêt à 5% l'an dès le 15 janvier 2021, réclamé à titre d'«arriérés de loyer du 1^{er} octobre 2020 au 1^{er} avril 2021». La poursuivie a formé opposition totale.

b) Le 17 juin 2022, la poursuivante a requis de la Juge de paix du district de Nyon qu'elle prononce la mainlevée provisoire de l'opposition. A l'appui de sa requête, elle a produit les mêmes pièces qu'à l'appui de ses requête de mainlevée des 17 et 23 juin 2021, qu'elle a d'ailleurs produites en copie (pièces 19 et 22); elle a produit en outre les arrêts de la Cour des poursuites et faillites du 20 octobre 2021 (pièces 16 et 17), l'arrêt rendu par le Tribunal fédéral le 9 mars 2022 (pièce 18) et l'exemplaire pour le créancier du commandement de payer n° 10'049'654 (pièce 24).

c) Par déterminations du 7 septembre 2022, la poursuivie a invoqué des «créances compensatoires supérieures au montant réclamé

par la requérante» et a conclu, avec suite de frais et dépens, à l'irrecevabilité de la requête de mainlevée, subsidiairement à son rejet. A l'appui de son acte, elle a produit les mêmes pièces qu'à l'appui de ses déterminations du 21 septembre 2021 dans les poursuites n° 9'617'410 et n° 9'715'445.

Une audience s'est tenue contradictoirement devant la juge de paix le 8 septembre 2022.

6. a) La juge de paix a statué sur les deux premières requêtes de mainlevée par prononcés du 25 avril 2022, dont les dispositifs ont été adressés aux parties le 27 avril suivant.

Dans chacune de ces décisions, elle a dit que les déterminations de la poursuivie sur la requête étaient recevables (I), a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à la poursuite en cause (II), a arrêté à 360 fr. les frais judiciaires, compensés avec l'avance de frais de la poursuivante (III), a mis les frais à la charge de la poursuivie (IV) et a dit que celle-ci rembourserait à la poursuivante son avance de frais judiciaires à concurrence de 360 fr. et lui verserait la somme de 1'500 fr. à titre de dépens (V).

La poursuivie a demandé la motivation de ces deux décisions par lettre du 3 mai 2022.

Les motifs des deux prononcés, identiques, ont été adressés aux parties le 4 janvier 2023 et notifiés à la poursuivie le lendemain. La première juge a considéré qu'aucune des pièces produites par la poursuivie, dont des photographies, des devis, des offres et des factures, n'avait de caractère probant s'agissant de l'existence des défauts en cause, ni de leur gravité, et que s'agissant des créances invoquées en compensation qui ne reposaient pas sur de prétendus défauts de la chose louée, elles ne pouvaient qu'être rejetées, faute de toute consistance.

b) Par décision du 9 septembre 2022, la juge de paix a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition formée à la poursuite n° 10'049'654 (I), a arrêté à 480 fr. les frais judiciaires, compensés avec l'avance de frais de la poursuivante (II), a mis les frais à la charge de la poursuivie (III) et a dit que celle-ci rembourserait à la poursuivante son avance de frais à concurrence de 480 fr. et lui verserait la somme de 2'000 fr. à titre de dépens (IV).

La poursuivie a demandé la motivation de cette décision par lettre du 13 septembre 2022.

Les motifs, identiques à ceux des deux prononcés précédents, ont été adressés aux parties le 4 janvier 2023 et notifiés à la poursuivie le lendemain.

7. Par trois actes déposés le 13 janvier 2023, la poursuivie a recouru contre les prononcés de mainlevée rendus à son encontre. En substance, elle a conclu, avec suite de frais judiciaires et dépens, à la réforme des prononcés attaqués en ce sens que les requêtes de mainlevée provisoire déposées par la poursuivante sont rejetées et les oppositions aux poursuites en cause maintenues; elle a conclu également à ce qu'il soit constaté que le contrat de bail du 27 septembre 2016 a été résilié au sens de l'art. 259b CO, subsidiairement 266g CO.

A l'appui de chacun de ces actes, elle a produit un classeur de pièces contenant, outre le prononcé attaqué, des pièces figurant déjà au dossier de première instance, à savoir la requête de mainlevée provisoire déposée par la poursuivante, ses propres déterminations sur cette requête et les quarante-quatre pièces produites à leur appui.

La poursuivante et intimée n'a pas été invitée à répondre aux recours.

8. Par décision du 3 mars 2023, prenant date le 6 mars suivant, le Président de la cour de céans a admis la requête déposée par la recourante le 23 février 2023, qui demandait l'octroi de l'effet suspensif aux trois recours .

En droit :

I. Les trois recours, identiques dans leurs motivations et leurs conclusions, sont dirigés contre trois prononcés de mainlevée provisoire d'opposition identiques dans leurs états de fait et leurs motivations en droit, rendus dans trois procédures de poursuite divisant les mêmes parties, fondées sur le même contrat de bail et portant sur des prétentions en arriérés de loyers de trois périodes successives, auxquelles la poursuivie a opposé les mêmes moyens libératoires tirés de la compensation. Contrairement à ce qui était le cas dans la cause jugée par le Tribunal fédéral dans son arrêt TF 5D_232/2017 du 17 novembre 2017, on n'a pas affaire à des *«périodes temporelles distinctes (antérieurement au congé donné par le locataire et postérieurement), de sorte que le raisonnement opéré ne peut s'appliquer de manière similaire»*. En l'occurrence, il est opportun de joindre les trois causes - références KC21.027162-230091, KC21.027855-230092 et KC22.029638-230093 - et de les traiter dans un seul et même arrêt (art. 125 let. c CPC [Code de procédure civile; RS 272]).

II. a) Formés par actes écrits, motivés et contenant des conclusions recevables dans la mesure où elles tendent au rejet des requêtes de mainlevée et au maintien des oppositions litigieuses, les recours ont été exercés dans les formes requises et en temps utile, dans les dix jours suivant la notification des prononcé attaqués motivés (art. 321 al. 1 et 2 CPC). Ils sont recevables.

b) La conclusion tendant à ce qu'il soit constaté que le contrat de bail a été résilié au sens de l'art. 259b CO, subsidiairement 266g CO, est irrecevable, la cour de céans n'étant pas compétente pour rendre des décisions sur des questions de droit de fond. La question de la résiliation du bail en cause sera néanmoins examinée dans le cadre des autres moyens soulevés par la recourante.

c) La production en instance de recours de pièces déjà produites en première instance et versées au dossier est inutile, mais non prohibée. Seules les pièces nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC). En l'occurrence, la recourante n'a produit aucune pièce nouvelle.

III. a) L'art. 320 CPC dispose que le recours est recevable pour constatation manifestement inexacte des faits (let. b), par quoi on entend une constatation des faits ou une appréciation des preuves arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (Constitution fédérale ; RS 101) (ATF 138 III 232 consid 4.1.2, JdT 2012 II 511; TF 5A_160/2022 du 27 juin 2022 consid. 2.1.2.2). Le recours doit exposer de manière claire et détaillée en quoi la décision attaquée est entachée d'un tel arbitraire. Il ne suffit en particulier pas de citer certaines preuves qui devraient être appréciées de manière différente et d'opposer sa propre opinion de manière appellatoire, comme si l'autorité de recours disposait d'un libre pouvoir d'examen sur les faits (TF 4A_66/2020 du 5 mars 2020 consid. 2.2; 4A_649/2020 du 26 mai 2021 consid. 4.1).

b) En l'occurrence, la recourante commence par exposer sa propre version des faits, en reprochant à la première juge d'avoir «complètement et manifestement ignoré les éléments de faits et de droit apportés».

Ainsi, elle soutient avoir établi sa prétendue créance de 8'000 fr. en remboursement de la différence entre l'acompte de chauffage de 2'000 fr. qu'elle aurait payé pendant dix mois, de mars à juin 2017 et de juillet à décembre 2018, et la «charge réelle» qui serait de 1'200 francs.

Or, elle a produit un courrier du 19 décembre 2018 par lequel la fiduciaire de la poursuivante lui a transmis le décompte de chauffage de la période du 1^{er} juillet 2017 au 30 juin 2018, l'a informée que l'estimation de 2'000 fr. d'acompte mensuel de chauffage figurant dans le contrat de bail était trop élevée et a proposé une réduction de cet acompte à 1'200 fr. par mois, TVA en sus, dès le 1^{er} janvier 2019 (pièce 5). Ce courrier ne permet pas de considérer que la «charge réelle» pour la période de dix mois concernée serait de 1'200 fr. au lieu de 2'000 francs. La recourante allègue en outre que l'intimée n'a produit qu'un seul décompte de chauffage, «malgré les demandes répétées de la recourante». Le courrier produit ne rend toutefois pas vraisemblable qu'il n'y ait pas eu d'autres décomptes établis et les «demandes répétées» de la recourante ne sont nullement documentées.

Au sujet de sa prétendue créance de 50'000 fr. à titre de compensation pour des équipements que la précédente locataire aurait installés, la recourante soutient que «la reprise des locaux impliquait le rachat de ces équipements», que le montant total de leur valeur à neuf était de 227'758 fr., qu'elle les aurait rachetés pour ce prix, qu'ils «apportent une réelle plus-value aux locaux» et qu'«on peut estimer la valeur vénale actuelle de ces équipements, encore en excellent état, à environ $\frac{1}{4}$ de leur valeur à neuf». Comme preuves de ses allégations, elle a produit le contrat de bail (pièce 4) et un lot de devis et d'offres portant sur divers travaux envoyés par des maîtres d'état à la précédente locataire des locaux entre les mois de mai et juillet 2013 (pièce 9). Or, le bail ne dit mot des équipements en question, ni d'une quelconque reprise ou rachat par la locataire, ni d'un prix pour une telle reprise; quant aux devis et offres, qui ne totalisent que 192'050 fr. (après conversion en francs suisses de deux montants devisés en euros), ils ne prouvent pas qu'ils ont été acceptés et que les travaux en question ont bien été exécutés. Les autres offres de preuve sont le témoignage et le transport sur place, qui ne sont pas des moyens de preuve immédiatement disponibles et sont donc exclus en procédure sommaire de mainlevée (art. 254 CPC; ATF 145 III 160 consid. 5.1), la déclaration de partie, qui est un moyen de preuve dont la force probante est limitée s'il n'est pas corroboré

par d'autres éléments de l'instruction (Vouilloz, *in* Petit commentaire du Code de procédure civile, 2021, n. 14 *ad* art. 191 CPC et les réf. cit.), et l'absence de preuve contraire, qui n'est pas un moyen de preuve. On ne saurait considérer que le premier juge a fait preuve d'arbitraire en n'admettant pas la vraisemblance de l'existence des équipements en question, ni de leur prétendu rachat par la poursuivie, ni de leur prétendue valeur à neuf ou actuelle.

Pour justifier sa prétendue créance de 5'000 fr. à titre de compensation pour «la livraison des locaux non nettoyés», soit une somme équivalente à ce qu'elle aurait payé pour les rendre propres, la recourante - non sans témérité - a produit une facture établie le 15 septembre 2020 par une entreprise de nettoyage pour des travaux de nettoyage et d'évacuation des déchets effectués le 9 septembre 2020 (pièce 10), soit à son départ et non à son entrée dans les locaux. Elle a produit en outre un courriel du 15 février 2017 de la poursuivante l'informant que les locaux n'avaient pas été nettoyés et lui demandant de décider si une entreprise de nettoyage devait intervenir avant ou après son installation (pièce 38), pièce qui ne rend pas vraisemblable que la recourante ait dû alors faire procéder aux nettoyages des locaux à ses frais.

Au sujet de sa prétendue créance de 1'000 fr. «en compensation des nombreux désagréments subis» en raison de la fermeture du portail d'accès à l'immeuble abritant les locaux loués du 22 décembre 2018 au 6 janvier 2019 et du 21 décembre 2019 au 5 janvier 2020, «ainsi que pour les entraves à un accès libre au bâtiment loué», la recourante allègue que la poste et autres services de livraison n'ont pas pu accéder au bâtiment et que «de nombreux plis et colis sont arrivés avec beaucoup de retard, ont été retournés à l'expéditeur, voire même ont été perdus». Or, elle n'a produit comme preuves qu'une photo non datée du portail d'accès ouvert (pièce 39) et trois lettres de sa part au conseil de l'intimée des 18 et 30 décembre 2019 ainsi que du 3 janvier 2020, dans lesquelles elle se plaint de la fermeture du portail en question durant les jours ouvrables (pièces 11, 12 et 13). S'il est vraisemblable que

la fermeture éventuelle du portail ait pu empêcher la livraison du courrier, rien ne permet de considérer que cela soit survenu, ni que cela ait causé à la recourante un dommage justifiant une indemnisation de 1'000 fr., ni que l'intimée en serait responsable; on ne comprend d'ailleurs pas pourquoi la recourante, qui selon ses dires «ne ferme pas et continue son activité pendant ces périodes», n'aurait pas elle-même ouvert ou rouvert le portail pour recevoir courrier et livraisons s'il était fermé.

Une telle motivation, appellatoire et consistant en réalité à faire grief à la première juge de n'avoir pas admis ses prétentions en adoptant son interprétation des pièces produites, est irrecevable.

IV. a) Le recours est également recevable pour violation du droit (art. 320 let. a CPC). Il n'est pas nécessaire que la violation soit manifeste ou arbitraire, la cognition de l'autorité de recours étant libre comme en matière d'appel (TF 5A_140/2019 du 5 juillet 2019 consid. 5.1.3) – ce qui ne signifie pas qu'elle soit tenue, comme une autorité de première instance, d'examiner toutes les questions de droit qui peuvent se poser, lorsque les parties ne les font plus valoir devant elle. Sous réserve de vices manifestes, l'autorité de recours doit se limiter aux arguments développés contre le jugement de première instance dans la motivation écrite (TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2). En effet, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la motivation du recours doit à tout le moins satisfaire aux exigences qui sont posées pour un acte d'appel. Le recourant doit donc démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance de recours puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et les références citées; 141 III 569 consid. 2.3.3; TF 5A_206/2016 du 1^{er} juin 2016 consid. 4.2.1 et les références citées).

b) En vertu de l'art. 82 al. 1 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. Constitue une reconnaissance de dette au sens de cette disposition 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; 139 III 297 consid. 2.3.1).

aa) 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. IIa/bb et les références citées).

bb) En l'espèce, il n'est pas contesté que le contrat de bail conclu entre les parties constitue un titre de mainlevée provisoire pour le loyer convenu.

cc) La recourante soutient avoir résilié ce contrat «au sens de l'art. 259b CO, subsidiairement 266g CO». Elle n'en tire toutefois aucun moyen ni conclusion libératoire, mais uniquement une conclusion constatatoire, irrecevable (cf. *supra* consid. IIb).

Selon l'art. 259b let. a CO, le locataire peut résilier le contrat avec effet immédiat lorsque les locaux sont affectés d'un défaut grave, soit lorsque objectivement, l'on ne peut plus exiger du locataire qu'il continue à occuper les lieux (TF 4A_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2, CdB 2019 p. 6). L'art. 266g al. 1 CO, qui ne trouve en principe pas application lorsque les conditions d'un autre cas de résiliation anticipée sont réunies, confère un droit de congé extraordinaire pour justes motifs lorsque l'exécution du contrat devient intolérable pour une partie, qui peut résilier le bail à n'importe quel moment, en observant le délai de congé légal.

En l'occurrence, la recourante a informé l'intimée qu'elle résiliait le bail pour le 1^{er} mars 2020 par lettre du 20 janvier 2020. Il ne s'agissait donc pas d'une résiliation avec effet immédiat; elle n'a d'ailleurs quitté les locaux qu'au cours de l'été 2020. Au surplus, les défauts invoqués ne sont, comme on le verra, pas rendus vraisemblables (cf. *infra* let. c). Or, un congé est inefficace et dénué d'effet (*unwirksam, wirkungslos*) lorsqu'il ne satisfait pas aux exigences légales ou contractuelles auxquelles est subordonné son exercice, notamment le congé donné pour de justes motifs qui ne sont pas réalisés, le congé signifié pour une date ne correspondant pas au terme contractuel ou légal, ou encore le congé donné en raison d'une violation des devoirs de diligence qui se révélera inexistante. Dans de tels cas, celui qui reçoit un congé inefficace et sans effet, ou qui est mis en face d'une résiliation abrupte injustifiée, n'est nullement tenu d'agir dans les trente jours devant l'autorité de conciliation (art. 273 CO), et son inaction dans ce délai ne saurait rendre le congé efficace (ATF 121 III 156; 122 III 92, JdT 1996 I 595; 135 III 441 consid. 3.3; TF 4A_636/2012 du 2 avril 2013 consid. 3.1).

Il s'ensuit qu'en l'espèce, les conditions d'une résiliation anticipée ne sont pas établies. On relève d'ailleurs que la recourante oppose en compensation des créances d'indemnités pour des nuisances qu'elle aurait subies postérieurement au 1^{er} mars 2020 (inaccessibilité au sous-sol, location d'une fontaine à eau [cf. pièce 21] et chantier voisin).

c) Le juge saisi d'une requête de mainlevée provisoire fondée sur une reconnaissance de dette prononce la mainlevée si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 al. 2 LP). En application de cette disposition, le locataire poursuivi peut faire valoir que la chose louée est affectée de défauts justifiant la réduction du loyer ou des dommages-intérêts et opposer cette prétention en compensation pour faire échec à la mainlevée, à condition toutefois d'établir au degré de la vraisemblance le principe, l'exigibilité et le montant de la créance compensante (TF 5A_66/2020 du 22 avril 2020 consid. 3.3.1; 5A_833/2017

du 8 mars 2018 consid. 2.3 et les références; CPF 30 décembre 2020/362; 27 juin 2019/135).

aa) Comme dans la précédente poursuite n° 9'437'778, la recourante invoque des «défauts du bâtiment loué» (all. 57-126 du recours) et réclame des montants en compensation de sa dette de loyer (p. 33 du recours) :

- la panne du monte-charge, pour laquelle elle réclame les montants suivants : 1) des frais de réparation de 7'929 fr. 70; 2) une «juste indemnité» de 5'000 fr. «pour la livraison d'un monte-charge non sécurisé»; 3) une somme de 32'499 fr. (correspondant à un tiers du loyer, soit 3'611 fr., pendant neuf mois) «au titre de compensation pour l'inaccessibilité du sous-sol» du 15 juin 2019 au 17 mars 2020 (all. 61-89);
- des pannes de chauffage et d'eau chaude, pour lesquelles elle réclame une somme de 17'330 fr. à titre de compensation, correspondant à 40% du loyer net pendant quatre mois (all. 96 à 104);
- la couleur «brunâtre» de l'eau sortant des robinets qui aurait nécessité l'installation d'une fontaine à eau, pour laquelle elle réclame «les frais y relatifs» de 2'246 fr. 70 (all. 105 à 108);
- des «nuées de mouches» qui auraient envahi le premier étage, causant des nuisances pour lesquelles elle réclame une «indemnité forfaitaire» de 1'000 fr. (all. 109 à 115);
- des nuisances et «certains dangers» dus au chantier sur un immeuble voisin dont l'intimée est également propriétaire, qui aurait «débuté fin 2019» et aurait «duré au moins 5 mois», pour lesquels elle réclame une «indemnité» de 10'384 fr. (*sic*), correspondant à 20 % du loyer net pendant cinq mois (all. 116-126).

bb) Comme dans la précédente poursuite également, il convient d'abord de relever que la recourante n'invoque en compensation aucune prétention qui repose sur une reconnaissance de dette signée par l'intimée. A l'appui des diverses prétentions invoquées,

elle offre non seulement la preuve par titre, mais également par témoin ou par déclaration de partie, ou encore par appréciation. Or, de jurisprudence constante, seule la preuve par titre peut être offerte pour étayer le moyen libératoire tiré de la compensation (cf. ATF 145 III 160 consid. 5.1 et les réf. cit.). Il s'ensuit que seuls les titres produits en première instance doivent être pris en considération dans l'examen des créances invoquées en compensation.

A elles seules, les pièces produites par la recourante n'ont pas de caractère probant s'agissant de l'existence des défauts en cause, ni du reste de leur gravité, qu'il s'agisse de photographies (pièces 7, 39 à 42), de devis et d'offres (pièces 9 et 14), ou même de factures (pièces 2, 10, 15, 21, 31 et 34) ; d'ailleurs, aucune pièce n'atteste du paiement de ces factures, à l'exception de celles relatives au monte-charge et à la fontaine à eau, de sorte qu'elles ne sauraient à elles seules rendre vraisemblable à satisfaction une diminution de l'actif de la poursuivie et, donc, l'existence du dommage prétendu.

Dans la cause précédente (CPF 20 octobre 2021/204), au terme d'un examen fouillé des moyens et des offres de preuve de la recourante, il a été jugé que celle-ci ne rendait vraisemblable ni le principe, ni la quotité, ni l'exigibilité d'aucune des nombreuses prétentions qu'elle opposait en compensation. Le Tribunal fédéral a confirmé cette décision, considérant que la recourante échouait à démontrer que les pièces qu'elle avait produites seraient suffisantes pour rendre vraisemblables, d'une part, l'importance et la durée des prétendus défauts ainsi que leur impact sur les locaux loués et, d'autre part, le montant de la réduction de loyer, respectivement des dommages-intérêts réclamés (TF 5A_964 et 5A_965/2021). Dans la présente cause, dès lors que les mêmes moyens et les mêmes offres de preuve que dans la précédente sont soumis à l'examen de la cour de céans, la même décision s'impose.

V. Vu ce qui précède, les recours, manifestement infondés, doivent être rejetés selon le mode procédural de l'art. 322 al. 1 CPC et les prononcés attaqués confirmés.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 990 fr. vu la valeur litigieuse totale, sont mis à la charge de la recourante M. _____ SA. La différence de 810 fr. avec les avances de frais judiciaires totales de 1'800 fr. payées par la recourante doit être remboursée à celle-ci par la caisse du Tribunal cantonal.

Il n'est pas alloué de dépens à l'intimée qui n'a pas été invitée à procéder.

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.** Les recours sont rejetés.
- II.** Les prononcés sont confirmés.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 990 fr. (neuf cent nonante francs), sont mis à la charge de la recourante M. _____ SA.

La différence de 810 fr. (huit cent dix francs) avec les avances de frais judiciaires totales versées par la recourante lui est remboursée.

- IV.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

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. _____ SA,
- Mes Gloria Capt et Melissa Huber, avocates (pour Y. _____ SA).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse totale est de 168'487 fr. 80.

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 Nyon.

La greffière :