

VD_GERICHTE KC19.030839 vom 31. Juli 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-07-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_KC19.030839

FR: VD_GERICHTE KC19.030839 du 31 juillet 2020

IT: VD_GERICHTE KC19.030839 del 31 luglio 2020

Erwägungen

E. 2

Par décision du 11 octobre 2019, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 501'497 fr. 78 plus intérêt au taux de 5% l'an dès le 11 avril 2019 et de 103'215 fr. 90 sans intérêt (I), a arrêté à 990 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 990 fr., sans allocation de dépens pour le surplus (IV). La poursuivie a demandé la motivation de cette décision par lettre du 15 octobre 2019. Les motifs du prononcé ont été adressés aux parties le 23 janvier 2020 et notifiés à la poursuivie le lendemain. La juge de paix a considéré que le contrat de bail et les avenants produits valaient titre de mainlevée provisoire pour un loyer annuel minimum pouvant fluctuer à la hausse en fonction du chiffre d'affaires annuel du locataire, que la poursuivie admettait les montants réclamés en poursuite et ne contestait pas devoir s'en acquitter, mais invoquait une créance compensante en diminution de loyer qu'elle ne rendait toutefois pas vraisemblable, l'existence et le montant d'une telle créance dépendant de l'interprétation de l'art. 5.4 du contrat et en particulier des termes « surfaces de vente »,

- 8 - soit d'éléments extrinsèques qui ne relevaient pas de la compétence du juge de la mainlevée mais de celle du juge du fond ; elle a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence du montant résultant du décompte de loyers annexé au commandement de payer, soit 501'457 fr. 78, et des intérêts moratoires capitalisés de 103'215 fr. 91, mais n'a alloué l'intérêt moratoire réclamé au taux de 5% l'an dès le 10 avril 2019 que sur le premier montant, considérant que les intérêts de retard ne pouvaient pas faire l'objet d'un intérêt moratoire, vu l'interdiction de l'anatocisme (art. 105 al. 3 CO [Code des obligations ; RS 220]).

E. 3

Par acte du 30 janvier 2020, la poursuivie a recouru contre le prononcé précité, concluant, avec suite de frais et dépens des deux instances, à son annulation et au rejet de la requête de mainlevée provisoire de l'opposition à la poursuite en cause. Elle a produit une pièce nouvelle, savoir la décision rendue le 4 décembre 2019 par la Cour suprême du canton de Berne dans la procédure de poursuite en réalisation de gage mobilier divisant les parties (pièce 5). Par réponse datée du 20 et postée le 21 avril 2020, soit dans le délai qui lui avait été imparti pour se déterminer, l'intimée a conclu au rejet du recours, avec suite de frais et dépens. Elle a produit un nouvel extrait du Registre du commerce la concernant, identique au précédent, une copie de la lettre du conseil de la recourante du 25 avril 2018 qu'elle avait déjà produite à l'audience et une traduction libre de cette pièce. Elle a par ailleurs requis la production du dossier de première instance, ainsi que des dossiers des procédures bernoises. En droit : I. a) Déposé dans les formes requises et en temps utile (art. 321 al. 1 et 2 CPC

[Code de procédure civile ; RS 272]), le recours est recevable. Il en va de même de la réponse de l'intimée (art. 322 CPC).

- 9 - b) En revanche, la pièce 5 nouvelle produite par la recourante et la réquisition de production de pièces nouvelles présentée par l'intimée sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC). Au demeurant, ces offres de preuve sont dénuées de pertinence, s'agissant d'une procédure séparée jugée par les autorités bernoises, dont les décisions ne lient pas la cour de céans. II. a) La recourante ne conteste ni l'existence d'un titre de mainlevée provisoire pour les deux montants en cause, ni ces montants, ni le point de départ de l'intérêt moratoire alloué sur le premier montant. Elle fait valoir en revanche que c'est à tort que le premier juge a rejeté le moyen qu'elle avait invoqué, tiré de la compensation avec une prétention en réduction du loyer fondée sur l'art. 5.4 du contrat de bail, et soutient avoir rendu vraisemblable, par les pièces qu'elle a produites en première instance, une créance compensante de 1'504'464 fr. 20. Elle n'invoque ainsi qu'un moyen libératoire au sens de l'art. 82 al. 2 LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1) et c'est uniquement ce moyen qu'il y a lieu d'examiner. b) En vertu de l'art. 82 al. 2 LP, le poursuivi peut faire échec à la mainlevée en rendant immédiatement vraisemblable sa libération (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 268 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).

- 10 - Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral sur l'art. 82 al. 2 LP, le poursuivi doit rendre vraisemblable l'existence de la créance compensante, son montant et son exigibilité (TF 5A_139/2018 du 25 juin 2019 consid. 2.6.1 ; TF 5A_833/2017 du 8 mars 2018 consid. 2.2, TF 5A_142/2017 du 18 août 2017 consid. 4.1 ; TF 5A_467/2015 du 25 août 2016 consid. 3.2, SJ 2016 I 481 ; TF 5A_83/2011 du 2 septembre 2011 consid. 6.1 ; TF 5A_905/2010 du 10 août 2011 consid. 2.1). En matière de bail, le Tribunal fédéral considère que le locataire 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_833/2017 du 8 mars 2018 précité consid. 2.3 et les références, et CPF 27 juin 2019/135, fondé sur cet arrêt du Tribunal fédéral). c) En l'espèce, la clause figurant au chiffre 5.4 du contrat de bail, sur laquelle la recourante fonde sa prétention compensante, s'analyse comme une clause prévoyant d'emblée une réduction du loyer convenu dans l'hypothèse de la survenance d'un défaut de la chose louée résidant dans le fait que le centre commercial aurait un taux d'occupation – s'agissant de ses surfaces de vente – inférieur à 75% ; la réduction prévue réside dans la différence entre le taux d'occupation réel et le taux seuil de 75%. En l'occurrence, la recourante n'expose pas dans son recours, et cet élément ne ressort pas de la décision attaquée, en quoi consiste le montant de 1'504'464 fr. invoqué en compensation, en particulier quels mois sont touchés et quelles seraient les réductions demandées pour chacun de ces mois (notamment le taux d'occupation réelle invoqué, qui

doit être rendu vraisemblable pour calculer la réduction éventuellement due). En outre, les parties divergent sur ce qu'il faut entendre par « surfaces de vente » et aucune pièce au dossier ne permet de déterminer, pour la période considérée, quelles étaient ces surfaces et leur taux d'occupation. Dans ces conditions, à supposer que le taux d'occupation ait été à un moment donné inférieur à 75% comme le prétend la recourante - ce qui pourrait rester indécis à ce stade -, ni la

- 11 - quotité de la réduction, ni sa durée ne peuvent être déterminées par la cour de céans ; par conséquent, le montant de la créance compensante invoqué ne peut aucunement être vérifié, même au stade de la vraisemblance. La recourante prétend que la vraisemblance de l'existence d'une prétention en réduction de loyer peut être déduite des pièces qu'elle a produites, en citant à cet égard le contrat de bail, une lettre de son conseil du 20 juillet 2017 chiffrant cette créance ainsi que des calculs faits postérieurement sur la base de documents fournis par l'intimée (cf. recours, ch. 4.2 § 2, 4.3 § 3 et 4.6 § 5). Là également, la recourante se contente d'une argumentation toute générale et sans aucune précision sur le contenu des pièces en cause, qui ne permet pas de rendre vraisemblable l'existence d'une prétention en réduction de loyer. Certes, la recourante renvoie « au dossier de première instance pour les faits et moyens de preuve – conformément à l'art. 326 CPC » (cf. recours, ch. 3.1). Ce mode de faire n'est pas recevable. Autrement dit, si la recourante voulait convaincre la cour de céans de la vraisemblance de l'existence, de la quotité et de l'exigibilité d'une créance compensante de 1'504'464 fr., elle devait exposer précisément son argumentation et notamment indiquer en quoi celle de la première juge était fautive. Or, celle-ci a constaté que les parties divergeaient sur les surfaces à prendre en compte dans le cadre de l'art. 5.4, et que cette question ne pouvait être résolue par la simple interprétation du titre. La recourante conteste, il est vrai, cette manière de voir et prétend que la jurisprudence citée par la juge de paix (notamment ATF 145 III 20 consid. 4.3.3) ne s'appliquerait qu'au seul titre de mainlevée et non aux moyens libératoires qui pourraient ressortir de plusieurs pièces (cf. recours, ch. 4.3 § 2). Elle confond de la sorte le nombre de pièces que le poursuivant et le poursuivi peuvent produire pour obtenir la mainlevée provisoire, ou respectivement rendre immédiatement vraisemblables des moyens libératoires, d'une part, avec la jurisprudence selon laquelle le juge de la mainlevée ne peut procéder qu'à l'interprétation objective du titre, soit ne prendre en compte que des éléments intrinsèques au titre en cause, à

- 12 - l'exclusion d'éléments extrinsèques (comme les motifs de l'acte ou l'expérience en affaires des parties ; ATF 145 III 20 consid. 4.3.3 ; TF 5A_388/2019 du 7 janvier 2020 consid. 4.1.3 ; TF 5A_867/2018 du 4 mars 2019 consid. 4.1.3 et les réf. cit. ; Veillet, in Abbet/Veillet, La mainlevée de l'opposition, n. 35 ad art. 82 LP). En l'occurrence, la première juge n'a pas refusé d'interpréter les titres produits par la recourante à l'appui de ses moyens libératoires, mais a considéré, sur la base de ces titres, que l'intéressée n'avait pas rendu vraisemblable l'existence d'un défaut de la chose louée au sens de l'art. 5.4 du bail interprété objectivement. A supposer qu'il faille compléter l'état de fait sur la base des écritures et des pièces produites en première instance, il faudrait constater que la recourante n'a invoqué que le 20 juillet 2017, par lettre de son conseil (pièce 6 du bordereau du 2 septembre 2019), le moyen tiré du défaut de la chose louée et fait valoir la compensation avec une créance de 964'168 fr., TVA incluse, résultant d'une réduction de 40 % du loyer dû – et payé – du 24 septembre 2015 au 31 juillet 2017, en annonçant qu'elle reprendrait le paiement de son loyer, réduit de 40 %, après que cette créance aurait été éteinte par

compensation. Il faudrait également constater que le montant du loyer indiqué dans cette lettre est de 2'119'073 fr. 45, sans TVA, pour la période du 24 septembre 2015 au 30 juin 2017 et de 112'796 fr. 65 pour le seul mois de juillet 2017. Selon la réponse du 2 septembre 2019 à la requête de mainlevée (cf. ch. 3.2 et 4.3), la créance compensante de la locataire s'élèverait à 1'504'464 fr. 20 pour la période du 24 septembre 2015 au 30 août 2019 ; le loyer mensuel pris en compte dans le calcul de cette somme est de 149'252 fr. 40 et la locataire invoque une réduction de 20% par mois pour la période du 24 septembre 2015 au 31 décembre 2017 (805'963 fr.), puis de 24% par mois pour la période du 1er janvier au 31 août 2018 (286'564 fr. 60), puis de 23% pour la période du 1er septembre 2018 au 30 août 2019 (411'936 fr. 60). Or, la différence entre les taux de réduction invoqués par la locataire, notamment pour 2017 (40% dans la pièce 6 et 20% dans la réponse) – sur des montants de loyers différents, de surcroît -, ainsi que les autres taux invoqués de 24% et 23%, à quoi s'ajoute la question de la détermination

- 13 - des surfaces à prendre en compte, montre que le moyen soulevé relève manifestement du juge du fond et non du juge de la mainlevée. III. En conclusion, le recours doit être rejeté et le prononcé attaqué confirmé. Les frais de deuxième instance, arrêtés à 1'350 fr., doivent être mis à la charge de la recourante (art. 106 al. 1 CPC), qui en a déjà fait l'avance. Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance à l'intimée, non assistée, qui n'en a pas réclamé (art. 95 al. 3 CPC).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.