

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Séance du 2 septembre 2010

Présidence de M. MULLER, président
Juges : Mme Carlsson et M. Hack
Greffier : Mme Nüssli

Art. 80 LP

La Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal, statuant en audience publique en sa qualité d'autorité de recours en matière sommaire de poursuites, s'occupe du recours exercé par **O._____ SÀRL**, à Préverenges, contre le prononcé rendu le 21 janvier 2010, à la suite de l'audience du 14 janvier 2010, par le Juge de paix du district de Morges, dans la cause opposant la recourante à **X._____ SA**, à Lausanne, et **A.T._____**, à Lausanne.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. Par convention du 29 janvier 2008, X._____ SA, représentée par B.T._____, désignée comme la bailleresse, a sous-loué et confié la gérance libre du restaurant L._____, [...], à Lausanne, à O._____ Sàrl et P._____. Cette convention prévoit notamment que la sous-location et la gérance libre débutent le 1^{er} février 2008 pour une durée de trois ans avec une prolongation possible de deux ans à discuter (ch. 1/IV), que la sous-location s'élève à un montant mensuel de 14'500 fr. et la gérance à un montant mensuel de 12'000 fr. (ch. 1/V), les paiements intervenant le premier de chaque mois (ch. 1/VII), que le premier loyer de sous-location devra être versé pour le mois d'avril 2008 (ch. 1/VI) et que le premier versement pour la gérance s'effectuera dès le mois de mai 2008.

Dans un avenant signé le 15 mai 2008, les parties à la convention précitée ont notamment convenu de suspendre celle-ci jusqu'à l'obtention des autorisations administratives nécessaires à l'exploitations du restaurant L._____.

Par courrier du 27 mai 2008, X._____ SA a résilié avec effet immédiat la convention du 29 janvier 2008 et son avenant du 15 mai 2008.

Le 17 juin 2008, O._____ Sàrl et P._____ ont déposé une requête auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne demandant principalement que soit constatée la nullité de cette résiliation.

Lors d'une audience qui s'est tenue le 8 juillet 2008 devant la Présidente du Tribunal des baux, destinée à "instruire et, cas échéant, statuer en audience de mesures provisionnelles dans le litige opposant X._____ SA et A.T._____ à la Commune de Lausanne, d'une part, ainsi que O._____ Sàrl et P._____, d'autre part", une transaction a été

signée tant sur les mesures provisionnelles que sur le fond, dont la Présidente a pris acte pour valoir jugement au fond définitif et exécutoire. Cette transaction a la teneur suivante :

I. Le bail à loyer pour établissement public conclu entre La Commune de Lausanne, d'une part, et X. _____ SA et H. _____, d'autre part, le 12 février 1998, ainsi que l'avenant n° 1 du 5 mars 1998 et l'avenant-transaction avec ses annexes des 1^{er} et 29 juillet 2002, conclus entre les mêmes parties, ainsi que l'avenant de transfert conclu entre La Commune de Lausanne, d'une part, et X. _____ SA et M. A.T. _____, conjointement et solidairement, d'autre part, le 9 février 2005, sont reconduits jusqu'au 1er avril 2013 aux mêmes termes et aux mêmes conditions, que les locataires s'engagent ici expressément à respecter.

II. X. _____ SA, d'une part, et A.T. _____, d'autre part, retirent purement et simplement la résiliation de la convention du 29 janvier 2008 ainsi que de son avenant du 15 mai 2008, adressée par courrier du 27 mai 2008 de Me Micheli à P. _____ et O. _____ Sàrl.

III. En application de chiffre I de l'avenant à la convention du 29 janvier 2008 signé le 15 mai 2008, les parties locataires et sous-locataires confirment que les autorisations nécessaires en faveur de O. _____ Sàrl et P. _____ leur ont été délivrées le 21 juin 2008. En conséquence, dès cette date, O. _____ Sàrl et P. _____ versent, comme prévu dans la convention du 29 janvier 2008, à X. _____ SA et A.T. _____ un loyer de 14'500 fr. (quatorze mille cinq cents francs) et un montant de gérance de 12'000 fr. (douze mille francs) et prennent en charge les salaires des employés.

De leur côté, X. _____ SA et A.T. _____ renoncent à percevoir le loyer et le montant de gérance jusqu'au 21 juin 2008 et prennent à leur charge les salaires des employés engagés pour travailler dans l'établissement C. _____ pour la période du 21 mai au 21 juin 2008.

IV. La Commune de Lausanne donne ici expressément son accord à la sous-location des locaux de la [...] par X. _____ SA et A.T. _____ en faveur de O. _____ Sàrl et P. _____.

V. X. _____ SA et A.T. _____ ainsi que O. _____ Sàrl et P. _____ procéderont à bref délai à un inventaire du matériel laissé à disposition par les locataires principaux aux sous-locataires ainsi que du matériel des sous-locataires.

VI. D'ici le 31 juillet 2008, un décompte sera établi entre les locataires principaux et les sous-locataires à la suite duquel le loyer consigné par les sous-locataires sera déconsigné.

VII. X. _____ SA et A.T. _____ se reconnaissent solidairement débiteurs de la Commune de Lausanne à hauteur d'un montant de 10'000 fr. (dix mille francs) pour l'entretien des installations techniques à ce jour. Ce montant est payable d'ici au 30 septembre 2008 au plus tard. Moyennant exécution, la Commune de Lausanne retirera la poursuite n° 1257702 de l'Office des poursuites de Lausanne-Est dirigée contre X. _____ SA.

VIII. La décision de la Commission de conciliation rendue le 20 juin 2008 suite à l'audience du 29 mai 2008 dans la procédure opposant X. _____

SA et A.T._____, d'une part, et, la Ville de Lausanne, d'autre part, est considérée comme annulée, le litige entre les parties étant réglé par la présente transaction.

IX. Chaque partie garde ses frais et renonce à l'allocation de dépens."

2. Le 25 novembre 2008, X. _____ SA et A.T. _____ ont notifié sur formule officielle à O. _____ Sàrl la résiliation du bail, conformément à l'art. 266 I CO, pour le 31 décembre 2008, précisant qu'il s'agissait d'une résiliation faute de paiement du loyer.

Par courrier du 15 décembre 2008, X. _____ SA et A.T. _____ ont déclaré reporter les effets de la résiliation au 31 janvier 2009, dès lors que celle-ci était censée avoir été communiquée aux locataires le 4 décembre 2008 seulement.

Sur requête du 16 février 2009 de X. _____ SA et de A.T. _____, le Juge de paix du district de Lausanne a ordonné, par décision du 24 mars 2009, l'expulsion d'O. _____ Sàrl et d'P. _____ pour le 30 juin 2009 à midi. Il résulte de cette décision que le 5 janvier 2009, les sous-locataires avaient contesté la résiliation du bail et déposé une requête en annulation du congé devant la Commission de conciliation, requête qui a été transmise par cette autorité au juge de l'expulsion, compétent pour statuer également sur la validité du congé donné pour défaut de paiement du loyer. Se prononçant sur cette question, le juge de paix a considéré que la résiliation du contrat de sous-location était valable. L'ordonnance d'expulsion mentionne encore qu'elle est immédiatement exécutoire nonobstant recours (ch. V du dispositif).

O. _____ Sàrl et P. _____ ont recouru contre l'ordonnance d'expulsion du 24 mars 2009, adressée pour notification aux parties le 10 juin 2009.

Par arrêt du 13 août 2009, la Chambre des recours a rejeté le recours et confirmé l'ordonnance. Elle a notamment considéré (cons. 3 d)) que l'incertitude quant à la qualification de la convention du 29 janvier 2008 n'avait pas d'effet sur la validité et l'efficacité du congé, dès lors que tant les conditions de l'art. 257d CO et celles, plus favorables au fermier s'agissant du délai comminatoire, étaient réalisées. L'arrêt mentionne en particulier que les recourants ont soutenu que l'effet suspensif devait être accordé d'office au recours dès lors que le congé avait été contesté

devant la Commission de conciliation. Cette question n'a toutefois pas été tranchée par la Chambre des recours.

L'arrêt motivé a été adressé pour notification aux parties le 20 août 2009.

L'exécution forcée a été fixée au 30 octobre 2009, selon avis du juge de paix du 18 septembre 2009 donné à la suite d'une requête des bailleurs du 4 août 2009.

3. Sur réquisition de A.T. _____ et de X. _____ SA, l'Office des poursuites de l'arrondissement de Morges-Aubonne a notifié le 19 août 2009 à O. _____ Sàrl, dans le cadre de la poursuite n° 5'119'795, un commandement de payer portant sur la somme de 132'500 fr. plus intérêt à 5% dès le 15 juin 2009 en indiquant comme cause de l'obligation :

"Indemnité d'occupation pour la période du 1^{er} avril 2009 au 30 août 2009, selon convention signée devant le Tribunal des baux le 8 juillet 2008, valant jugement définitif et exécutoire. Poursuite solidairement responsable avec P. _____, [...], 1028 Préverenges."

Ce commandement de payer a été frappé d'opposition totale.

Par acte du 26 août 2009, les poursuivants ont requis, avec suite de frais et dépens, la mainlevée définitive de l'opposition, produisant en particulier une copie certifiée conforme du procès-verbal de l'audience du Tribunal des baux du 8 juillet 2008.

Par prononcé du 3 novembre 2009, rendu par défaut de la poursuivie à l'issue de l'audience du 29 octobre 2009, le Juge de paix du district de Morges a prononcé la mainlevée définitive de l'opposition à concurrence des montant et intérêt réclamés. Il a arrêté à 660 fr. les frais de justice des poursuivants et a dit que la poursuivie devait verser la somme de 1'160 fr. aux poursuivants à titre de dépens..

Par acte du 6 novembre 2009, le conseil de la poursuivie a requis le relief de la décision.

Les parties, par leur conseil, ont été convoquées à l'audience de relief du 14 janvier 2010. Par prononcé rendu à l'issue de cette audience, le juge de paix a prononcé la mainlevée définitive à concurrence de 132'500 fr. plus intérêt à 5% dès le 15 juin 2009 (échéance moyenne). Il a mis les frais par 660 fr. à la charge de la poursuivie et a dit que cette dernière devait verser la somme de 500 fr. à la partie poursuivante à titre de dépens.

Le dispositif, envoyé pour notification aux parties le 21 janvier 2010, a été notifié au conseil de la poursuivie le 25 janvier 2010.

Par lettre du 3 février 2010, le conseil de la poursuivie a requis la motivation de cette décision. Il résulte des considérants du prononcé motivé, qui lui a été notifié le 15 mars 2010, que le relief a été accordé et que, statuant à nouveau, le premier juge a pris la même décision que dans le prononcé rendu par défaut.

La poursuivie a recouru par acte du 23 mars 2010, concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à la réforme du prononcé dans le sens de maintien de l'opposition, subsidiairement, à l'annulation du prononcé.

La recourante a déposé le 17 juin 2010 un mémoire ampliatif accompagné d'un onglet de pièces sous bordereau. Elle confirme les conclusions du recours.

Dans leur mémoire responsif du 2 juillet 2010, les intimés ont conclu avec suite de frais et dépens au rejet du recours.

En droit :

I. a) Le recours, déposé en temps utile (art. 57 al. 1 LVLP, loi d'application dans le canton de Vaud de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 18 mai 1955, RSV 280.05), comporte des conclusions en réforme et en nullité valablement formulées (art. 461 ss CPC, Code de procédure civile du canton de Vaud du 14 décembre 1966, RSV 270.11, applicables par le renvoi de l'art. 58 al. 1 LVLP). Il est recevable formellement.

En procédure sommaire de mainlevée, les pièces nouvelles sont prohibées en deuxième instance (art. 58 al. 3 LVLP). Une partie des pièces de l'onglet du 17 juin 2010 produites par la recourante avec son mémoire de droit (pièces 8, 9 et 10) ne figurent pas dans le dossier de première instance. Elle doivent donc être écartées.

b) En réforme, la recourante invoque l'absence d'un titre de mainlevée. En accordant néanmoins la mainlevée de l'opposition, le premier juge aurait, selon elle, statué sur une question de fond, outrepassant ainsi sa compétence de juge de la mainlevée, ce qui constituerait un moyen de nullité.

En réalité, les critiques formulées par la recourante ont trait à des questions matérielles, à savoir l'existence ou non d'un titre de mainlevée ainsi que, le cas échéant, le montant de la créance figurant dans ce titre, et comme telles doivent être examinées exclusivement dans le cadre du recours en réforme.

II. Les intimés invoquent une créance de 132'500 fr. correspondant, selon le commandement de payer, à une "indemnité d'occupation" due pour la période du 1^{er} avril au 31 août 2009, soit cinq mois à 26'500 fr. (14'500 fr. + 12'000). Il s'agit d'une période postérieure à la résiliation du contrat de sous-location mais antérieure à l'expulsion des sous-locataires. Ils requièrent la mainlevée définitive de l'opposition,

en se fondant sur la convention passée le 8 juillet 2008 devant la Présidente du Tribunal des baux.

a) Aux termes de l'art. 80 LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889, RS 281.1), le créancier qui est au bénéfice d'un jugement exécutoire peut requérir du juge la mainlevée définitive de l'opposition (al. 1). Les transactions ou reconnaissances passées en justice sont assimilées aux jugements exécutoires (art. 80 al. 2 ch. 1 LP; Panchaud/Caprez, La mainlevée d'opposition, § 104).

La transaction est un titre propre à la mainlevée définitive lorsqu'elle est produite en copie certifiée conforme par le greffier (Panchaud/Caprez, op. cit., § 104, ch. 13). Elle doit en outre être attestée définitive et exécutoire, dès lors que même

une transaction judiciaire peut être l'objet d'un recours (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, n. 2 ad art. 158 CPC; Crec, 14 août 2007/159II; CPF, 24 septembre 2009/304).

Le juge de la mainlevée doit vérifier d'office que ces exigences sont respectées. Il n'a en revanche ni à revoir ni à interpréter le titre de mainlevée produit (ATF 124 III 501, JT 1999 II 136; CPF, 12 juin 2008/270).

b) La loi – le CPC en particulier – ne contient pas de définition de la transaction judiciaire. La transaction, judiciaire ou non, est un contrat par lequel les parties mettent fin, par des concessions réciproques, à un litige ou à l'incertitude dans laquelle elles se trouvent au sujet d'un rapport de droit. Pour qu'il y ait transaction judiciaire, il faut qu'il y ait un procès pendant devant un juge opposant les parties qui la concluent, que l'incompétence du juge ne soit pas absolue, que les formes aient été respectées et que la transaction mette fin au litige (TF 5A_190/2009 du 27 mai 2009; TF 5P.405/2002 du 11 février 2003; JT 1991 III 85 et la jpd citée; Gilliard, La transaction judiciaire en procédure civile, thèse Lausanne 2001, p.26). Pour valoir jugement exécutoire, la transaction judiciaire suppose certaines opérations, fussent-elles sommaires, du juge, par lesquelles celui-ci vérifie qu'il s'agit bien formellement d'une transaction signée par les parties au procès et portant sur l'objet du litige. Même si l'art. 158 CPC ne le prévoit pas expressément, il faut en outre que le juge entérine la transaction judiciaire pour valoir jugement. Cette opération implique à nouveau un certain contrôle du juge, notamment la vérification de la nature de l'acte désigné comme transaction ou le respect de certaines règles de compétence absolues (JT 1998 III 82; JT 1991 III 85, déjà cité, spéc. pp. 87-89; Crec, 14 août 2007/159/II précité). Le juge doit enfin s'assurer que la transaction n'est pas manifestement affectée d'un vice de la volonté et qu'il ne subsiste pas de désaccord entre les parties (arrêt Crec précité).

c) Les trois conditions pour que la transaction du 8 juillet 2008 puisse être qualifiée de judiciaire paraissent réalisées en l'espèce.

Il ressort du procès-verbal de l'audience du 8 juillet 2008 que
l'audience de mesures provisionnelles s'est tenue dans la cause opposant
les intimés à la

Commune de Lausanne, d'une part, à la recourante et à P. _____ d'autre part. Le procès-verbal d'une audience signé du magistrat qui l'a présidée est un titre authentique qui, comme tel, bénéficie de la présomption d'exactitude (art. 9 CC).

La transaction a été signée et entérinée par un magistrat qui n'était pas absolument incompétent. Certes, la compétence pour annuler une résiliation de bail à ferme non agricole ou prolonger le bail appartient en première instance à la Commission de conciliation (art. 19 al. 1 LPCBL; loi du 12 mai 1982 fixant la procédure dans les contestations relatives aux baux à loyer immobiliers et aux baux à ferme non agricoles; RSV 221.311), devant laquelle une requête était d'ailleurs pendante. En l'absence d'un cas d'incompétence absolue, rien n'empêchait toutefois les parties de conclure cet accord devant la Présidente du Tribunal des baux.

Par ailleurs, les formes pour entériner la transaction ont été respectées.

Enfin, la copie du procès-verbal de l'audience du 8 juillet 2008 est certifiée conforme et le caractère définitif et exécutoire de la convention n'est pas contesté.

d) La recourante soutient qu'il résulte du texte même de la transaction que ses relations avec les intimés découlaient de la convention de sous-location et de gérance du 29 janvier 2008 et que seule cette convention pourrait, le cas échéant, être invoquée comme titre de mainlevée.

Cette question revient à se demander quel est l'objet de la transaction judiciaire, en d'autres termes quels sont les points qui ont été réglés par dite transaction. Ici encore, le juge de la mainlevée ne peut que s'en tenir au texte de l'accord.

La transaction judiciaire du 8 juillet 2008 a réglé la question de la résiliation du contrat de sous-location et de gérance, intervenue le 27

mai 2008, qui a été retirée (ch. II). Elle a réglé la question de la suspension du contrat, plus précisément de la durée de cette suspension qui a été arrêtée comme prenant fin le 21 juin 2008 ainsi que les effets de cette suspension, en prévoyant que les intimés

renoncent à percevoir le loyer et la redevance de gérance jusqu'au 21 juin 2008 et prennent à leur charge les salaires des employés pour la période du 21 mai au 21 juin 2008 (ch. III). La transaction judiciaire a également étendu la qualité de bailleur à A.T._____, qui n'était pas partie à la convention de sous-location du 29 janvier 2008 et à son avenant du 15 mai 2008 (ch. II et III). En revanche, la transaction du 8 juillet 2008 n'avait pas pour objet le loyer lui-même et la redevance de gérance, soit leurs montants et leurs échéances, qui demeureraient inchangés, et à propos desquels la transaction renvoie au contrat du 29 janvier 2008; elle n'avait pas non plus pour objet la durée du contrat de sous-location. Ces questions demeurent dès lors réglées par le contrat.

Ainsi, pour ce qui concerne la perception du loyer et de la redevance de gérance, qui ne constitue pas une seule créance, mais des créances successives pendant toute la durée du bail, le titre de la créance est donc le contrat du 29 janvier 2008.

C'est donc à tort que le premier juge a prononcé la mainlevée définitive sur la base de la transaction du 8 juillet 2008, qui ne constitue pas un titre pour la créance en poursuite quand bien même les parties ont confirmé les montants du loyer et de la gérance. Il en est de même par exemple lorsque le montant du loyer est modifié par un jugement, à la hausse ou à la baisse. Dans un tel cas, celui-ci ne prévoit pas à proprement parler l'obligation pour une partie de verser, inconditionnellement, une somme d'argent déterminée. Le jugement ne fait que modifier le montant du loyer prévu par le contrat.

Il convient dès lors d'examiner si la mainlevée provisoire peut être prononcée sur la base du contrat de sous-location.

III. a) Le contrat signé de bail à loyer constitue une reconnaissance de dette pour le montant du loyer échu, pour autant que le bailleur ait mis l'objet du contrat à disposition du locataire (Panchaud/Caprez, §§ 74 et 75; Gilliéron, Commentaire de la loi sur la

poursuite pour dettes et la faillite, nn. 49 et 50 ad art. 82 LP). La mainlevée doit toutefois être refusée pour la créance correspondant à la

période après la date pour laquelle le bail a été résilié, sauf révocation de cette résiliation, alors même que le preneur n'aurait pas quitté les lieux après l'échéance. En d'autres termes, le bail dénoncé ne peut plus être invoqué comme titre de mainlevée pour les échéances postérieures à la dénonciation (indemnité due à titre d'occupation illicite des locaux), même si, après la résiliation, le bailleur tolère que le preneur reste dans les locaux (Krauskopf, La mainlevée provisoire : quelques jurisprudences récentes, in JT 2008 II 23, spéc. p. 36).

Il n'y a en effet plus, après le terme de la dénonciation, de rapport contractuel entre les parties, à moins que le bailleur, en restant inactif, en tolérant la présence de l'ancien locataire pendant une période assez longue et en encaissant un loyer sans réserve, ne conclue avec le locataire un nouveau bail tacite. Toutefois, dans cette hypothèse - qui n'est pas réalisée ici - il s'agirait d'un bail tacite et non du bail précédent, de sorte qu'il n'y aurait pas non plus de titre à la mainlevée.

La cour de céans a, de manière constante, appliqué ces principes, considérant que le bailleur qui prétend obtenir une indemnité pour occupation illicite des locaux après la résiliation du bail doit établir sa créance, le seul contrat de bail ne valant pas titre de mainlevée provisoire pour cette indemnité (CPF, 29 juin 2008/396; CPF, 12 novembre 2003/468; CPF, 29 octobre 1998/577).

b) Les intimés font valoir que les effets du congé ont été suspendus par la procédure d'annulation du congé initiée par la recourante, de sorte que les relations entre les parties auraient continué à être régies par la convention du 29 janvier 2008. Ils seraient ainsi fondés à réclamer le loyer fixé.

Tant que dure la procédure d'annulation du congé, les effets du congé sont suspendus. Le locataire n'est pas obligé de libérer les locaux, même si l'échéance de la résiliation est dépassée (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, n. 6.8, p. 759 et les références citées : ATF 104 II 311, ATF 117 II 71).

En l'espèce, la résiliation du contrat de sous-location signifiée le 25 novembre 2008, dont les effets ont été reportés au 31 janvier 2009, a été contestée le 5 janvier 2009 notamment par la recourante. La commission de conciliation a transmis la contestation du congé au juge de l'expulsion comme objet de sa

compétence. Dès lors, la question de la validité du congé, même si elle était préalable à celle de l'expulsion n'en était pas moins litigieuse. Dans son ordonnance d'expulsion du 24 mars 2009, le juge de paix a admis que le congé pour défaut de paiement du loyer avait été valablement donné et a ordonné l'expulsion des locataires.

Par exception à l'art. 443 al. 3 CPC, l'ordonnance d'expulsion est immédiatement exécutoire, nonobstant recours (art. 18 LPEBL, loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer, RSV 221.305), ce que mentionne l'ordonnance du 24 mars 2009. Toutefois, le juge de l'expulsion ayant également statué sur la question de la validité de la résiliation, il y a lieu d'appliquer l'art. 7 LPCBL, qui prévoit que le dépôt de la requête suspend les effets de la résiliation ou de l'expiration du bail jusqu'à décision définitive et exécutoire.

Il s'ensuit que les effets du congé étaient suspendus jusqu'au moment de l'entrée en force de l'arrêt du 13 août 2009 de la Chambre des recours, soit au mois de septembre 2009.

c) Cela étant, il convient d'examiner si, durant cette période de suspension, le loyer reste dû et si le bail à loyer continue de constituer un titre de mainlevée.

Dans le premier arrêt cité par Lachat (ATF 104 II 311, JT 1979 I 495), le Tribunal fédéral mentionne une prolongation "de fait" pendant la durée de la procédure. C'est pourquoi les différents auteurs retiennent que les effets du congé sont suspendus (Engel, Contrats de droit suisse, 2^{ème} éd. P. 217; Lachat, op. cit., n. 6.8). La doctrine et la jurisprudence se sont cependant peu intéressés au sort du contrat pendant la durée de la procédure (Chappuis, Droit du bail 15/2003, n° 18, ad TF 4C.256/2001, pp. 29 ss, spéc. 30). Il faut toutefois remarquer que, selon la loi, le bail prolongé par décision du juge ou de la commission reste en vigueur pendant la prolongation, sous réserve d'éventuelles adaptations par l'autorité qui a prononcé la prolongation (art. 272c CO). A contrario, le bail dont la prolongation a été demandée ne reste pas en vigueur après son

échéance lorsqu'il n'est pas prolongé (Chappuis,

loc. cit.). Il en va de même lorsqu'une résiliation est contestée et qu'il en est demandé l'annulation, si le congé n'est pas annulé.

C'est donc bien d'une prolongation de fait, comme l'a dit le Tribunal fédéral, qu'il s'agit, et il n'est pas parfaitement précis de dire que les effets du congé sont suspendus. Ils sont provisoirement suspendus. Avant que l'autorité n'ait tranché, il s'agit le cas échéant d'une prolongation de fait. Après, soit le bail reste en vigueur, soit il cesse de l'être à la date pour laquelle la résiliation a été donnée. Lorsque la procédure dépasse l'échéance du bail - comme c'est le plus souvent le cas - le locataire peut continuer d'occuper les locaux et doit payer une somme qui correspond généralement au loyer. A ce stade toutefois, on ne peut déterminer s'il s'agit d'un loyer ou non. Car, lorsque la contestation est rejetée, le tribunal constate que le bail a valablement été résilié pour une date antérieure à son jugement. Il n'y a en effet, dans cette hypothèse, plus de bail dès l'échéance fixée dans la résiliation, même si le locataire a pu rester dans l'appartement en raison de la procédure de contestation en cours.

En l'espèce, le bail a été résilié pour non paiement du loyer pour le 31 décembre 2008. Cette échéance a été ensuite repoussée par les intimés au 31 janvier 2009 en raison de la notification tardive de la résiliation. Le congé a été contesté, mais il a été reconnu valable par le juge de l'expulsion dont la décision a été confirmée par la Chambre des recours. Le bail a donc pris fin au 31 janvier 2009. Dès cette date, le bail ne constitue pas un titre de mainlevée. Ce n'est donc plus du loyer qui était dû dès le mois de février 2009, mais bien une indemnité d'occupation. Or, il n'appartient pas au juge de la mainlevée de déterminer le montant de celle-ci. Seul le juge du fond est habilité à astreindre l'ancien locataire, s'il n'a pas quitté les lieux après l'échéance du bail, à verser une indemnité d'occupation, qui en règle générale correspond au montant du loyer.

IV. En définitive, les intimés ne disposent pas d'un titre de mainlevée pour la créance en poursuite qui concerne une indemnité d'occupation pour la période du 1^{er} avril au 30 août 2009, postérieure à l'échéance du bail. L'opposition ne peut donc être levée.

Le recours doit ainsi être admis et le prononcé réformé dans le sens du maintien de l'opposition.

Les frais de première instance à la charge des poursuivants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 660 fr. Ils devront en outre verser à la recourante la somme de 500 fr. à titre de dépens.

Les frais de deuxième instance à la charge de la recourante sont arrêtés à 900 francs. Les intimés, solidairement entre eux lui verseront la somme de 1'900 fr. à titre de dépens de deuxième instance.

Par ces motifs,
la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal,
statuant en audience publique 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 est réformé en ce sens que l'opposition formée par O. _____ Sàrl au commandement de payer n° 5'119'795 de l'Office des poursuites de Morges-Aubonne, notifié à la réquisition de A.T. _____ et X. _____ SA, est maintenue.

Les frais de première instance des poursuivants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 660 fr. (six cent soixante francs).

Les poursuivants A.T. _____ et X. _____ SA, solidairement entre eux, doivent verser à la poursuivie O. _____ Sàrl la somme de 500 fr. (cinq cents francs) à titre de dépens de première instance.

III. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 900 francs (neuf cents francs).

IV. Les intimés A.T._____ et X._____ SA, solidairement entre eux, doivent verser à la recourante O._____ Sàrl la somme de 1'900 fr. (mille neuf cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 2 septembre 2010

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du 30 novembre 2010

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

- Me Laurent Maire, avocat (pour O._____ Sàrl),
- Me Jacques Micheli, avocat (pour X._____ SA et A.T._____).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 132'500 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, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Juge de paix du district de Morges.

La greffière :