

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 8 octobre 2017

Composition : Mme ROULEAU, présidente
MM. Colombini et Maillard, juges
Greffier : Mme Joye

Art. 82 LP

La Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal, statuant à huis clos en sa qualité d'autorité de recours en matière sommaire de poursuites, s'occupe du recours exercé par **L.**_____, à Lutry, contre le prononcé rendu le 12 mai 2017, à la suite de l'interpellation de la partie poursuivie, par la Juge de paix du district de Lavaux-Oron, dans la cause opposant le recourant à **J.**_____, à Lutry.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) Le 5 janvier 2017, à la réquisition de J._____, l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron a notifié à L._____, dans la poursuite n° 8'109'812, un commandement de payer portant sur la somme de 18'500 francs, avec intérêt à 5 % l'an dès le 2 décembre 2016, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation : "Loyers impayés dus par L._____ à J._____ pour les mois de novembre et décembre 2016 relatifs à l'appartement qu'il loue de 4 pièces sis [...] à 1095 Lutry". Le poursuivi a formé opposition totale.

b) Le 1^{er} février 2017, la poursuivante a requis du Juge de paix du district de Lavaux-Oron la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence du montant en poursuite. A l'appui de sa requête, elle a notamment produit :

- copie d'un contrat de bail à loyer du 23 décembre 2015, signé par la poursuivante (bailleresse) et par " [...]", "pour L._____" (locataire), portant sur un appartement de 4,5 pièces sis [...] à Lutry..., pour un loyer mensuel de 9'000 fr., plus 250 fr. de charges, payable d'avance le 1^{er} du mois, conclu pour une durée déterminée, du 24 décembre 2015 au 31 janvier 2017 ;

- copie d'un avenant n° 1 du 19 janvier 2016, à l'en-tête de la société [...], signé par cette dernière et par le poursuivi, aux termes duquel le logement susmentionné serait géré, dès le 1^{er} février 2016, par ladite société.

Le poursuivi s'est déterminé le 12 avril 2017. Il a requis la suspension de la cause jusqu'à droit connu sur la procédure de mainlevée en cours devant la même autorité, référencée KC16.050193-171042, intentée par J._____ à son encontre le 11 novembre 2016, fondée sur le même contrat de bail, portant sur les loyers des mois d'août à octobre 2016. Dans son écriture, le poursuivi a indiqué qu'il avait déposé des

déterminations dans le cadre de la première cause en invoquant la présence de défauts et que dans cette nouvelle procédure, il invoquait toujours la compensation du loyer avec les défauts dont l'objet loué était, selon lui, affecté.

Le 20 avril 2017, la juge de paix a rejeté cette requête de suspension, précisant à l'attention du poursuivi qu'elle avait pris bonne note de ses déterminations s'agissant de la compensation.

Dans le cadre de la présente procédure, le poursuivi n'a pas déposé de pièces. Il avait en revanche produit les documents suivants dans le cadre de la procédure référencée KC16.050193-171042 :

- un extrait du registre des professions médicales, où le poursuivi est inscrit en qualité de médecin ;
- copie d'un courriel de [...] du 17 mai 2016 concernant deux devis pour la pose et la dépose d'une clôture dans le jardin du poursuivi et six photographies de ladite clôture ;
- copie d'un courrier du poursuivi du 25 juin 2016 informant [...] de la résiliation anticipée du bail de l'appartement sis [...] à Lutry, pour le 31 octobre 2016 "pour défaut subséquent de la chose louée" indiquant que la "clôture inesthétique récemment érigée dans le jardin à la demande du propriétaire est en effet de nature à altérer considérablement la vue initiale garantie par le bailleur." ;
- copie d'un courrier de [...] du 29 juin 2016 informant le poursuivi que sa "demande de résiliation anticipée du bail pour le 31.10.2016" ne pouvait pas être acceptée et qu'il restait dès lors responsable des obligations découlant du bail jusqu'au 31 janvier 2017 ;
- trois photographies d'une fraiseuse à neige situé dans un parking souterrain ;

- copie d'un courrier du 2 août 2016 par lequel le conseil du poursuivi a informé [...] que, l'objet loué ne correspondant pas aux attentes que L._____ pouvait légitimement avoir compte tenu du montant du loyer, la résiliation du bail signifiée le 25 juin 2016 était valable et que le contrat prenait ainsi fin le 31 octobre 2016 ; le courrier fait état des diverses insatisfactions de L._____ en lien avec l'objet loué, à savoir : les attitudes chicanières dont il aurait été victime de la part du représentant de l'intimée au sujet des trois places de parc qu'il louait, les remontrances infondées auxquels l'un de ses invités aurait dû faire face dans l'utilisation de la place de parc visiteurs et, surtout, le fait qu'il se serait vu imposer l'installation dans son jardin d'une clôture lui gâchant la vue sur le lac Léman, sous prétexte, selon lui fallacieux, de contenir le chien qui se trouvait parfois à son domicile, et cela pour un prix exorbitant ;
- copie d'un courrier de [...] du 12 août 2016 répondant aux griefs du poursuivi, les réfutant tous, et confirmant que l'intéressé devait remplir ses obligations contractuelles jusqu'au 31 janvier 2017, échéance légale de son bail ;
- copie d'un courrier de [...] du 26 août 2016 informant le poursuivi qu'une visite de l'appartement était prévue le 29 août 2016, en vue de sa vente ;
- copie d'un courrier du conseil du poursuivi du 24 octobre 2016, informant [...] que L._____ avait quitté l'appartement de Lutry et proposant les dates des 28 et 31 octobre 2016 pour l'état des lieux de sortie ;
- copie d'un courrier de [...] du 26 octobre 2016 informant le poursuivi que l'état des lieux de sortie ne serait en aucun cas organisé avant le 31 janvier 2017, la date fixée audit jour étant maintenue ;
- un extrait du registre du commerce au 23 janvier 2017 relatif à la société [...].

2. Par prononcé du 12 mai 2017, la Juge de paix du district de Lavaux-Oron, statuant à la suite de l'interpellation de la partie poursuivie, a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 18'500 fr. plus intérêts au taux de 5 % l'an dès le 2 décembre 2016 (I), arrêté à 360 fr. les frais judiciaires, compensés avec l'avance de frais de la poursuivante (II), les a mis à la charge du poursuivi (III) et a dit qu'en conséquence la partie poursuivie remboursera à la partie poursuivante son avance de frais à concurrence de 360 fr. et lui versera la somme de 1'500 fr. à titre de dépens (IV).

La motivation du prononcé, requise par le poursuivi le 16 mai 2017, a été adressée pour notification aux parties le 6 juin 2017.

3. Par acte du 9 juin 2017, le poursuivi a recouru contre ce prononcé, en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que la requête de mainlevée provisoire est rejetée. Il a en outre requis la jonction de la cause avec celle ouverte sous référence KC16.050193-171042 dans laquelle il a simultanément déposé un recours (le prononcé motivé ayant été rendu également le 6 juin 2017).

Par décision du 21 juin 2017, la Présidente de la cour de céans a accordé d'office l'effet suspensif au recours.

L'intimée s'est déterminée par acte du 14 juillet 2017, en concluant, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours.

En droit :

I. Le recours, écrit et motivé, a été déposé dans les formes requises (art. 321 al. 1 CPC [Code de procédure civile ; 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.

Les déterminations de l'intimée, déposées dans le délai de l'art. 322 al. 2 CPC, sont également recevables.

II. Le recourant requiert la jonction de la présente cause avec celle ouverte sous référence KC16.050193-171042, qui concerne les mêmes parties et porte sur un état de fait similaire, seule la période pour laquelle les loyers sont réclamés étant différente.

a) Pour simplifier le procès, le tribunal peut notamment ordonner une jonction de causes (art. 125 let. c CPC). La jonction de causes, comme la division de causes, n'est pas conditionnée par des critères précis, tels que la connexité pour la jonction ou l'absence de connexité pour la division. Le seul critère est celui de la simplification du procès, selon l'appréciation du tribunal (Haldy, Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, n. 6 ad art. 125 CPC).

b) En l'espèce, dès lors que l'on est en présence de deux poursuites distinctes et de deux décisions de mainlevée séparées, la requête de jonction du recourant doit être rejetée (CPF, 17 juillet 2014/269). Pour tenir compte de la connexité que présentent les deux dossiers, les deux recours seront toutefois traités simultanément.

III. Le recourant ne conteste pas que le contrat de bail signé le 23 décembre 2015 constitue un titre à la mainlevée provisoire. Il soutient en revanche que l'objet loué ne correspondait pas aux attentes qu'il pouvait légitime-ment avoir compte tenu du montant du loyer et des visites qui lui étaient imposées dans la perspective de la vente de l'appartement. Il aurait en particulier été victime de remontrances infondées et d'attitudes chicanières du représentant de l'intimée en lien avec la place de parc qu'il louait. Il se serait en outre vu imposer

l'installation d'une clôture dans son jardin laquelle lui aurait gâché la vue dont il bénéficiait sur le lac Léman. L'objet loué aurait ainsi été affecté de défauts ce qui justifierait le rejet de la requête de mainlevée. Le recourant soutient par ailleurs avoir valablement résilié le contrat de bail pour le 31 octobre 2016.

A l'appui de ses moyens libératoires, le poursuivi n'a produit aucune pièce dans le cadre de la présente procédure. Il s'est contenté de demander, le 12 avril 2017, la suspension de la cause jusqu'à droit connu dans la cause KC.16.050193-171042, ce qui lui a été refusé par décision du 20 avril 2017. Avec le premier juge, on peut se demander si les déterminations et pièces produites dans la cause KC.16.050193-171042 peuvent être prises en considération dans le cadre de la présente procédure. Comme cela a été dit en première instance, la question peut demeurer indécise dans la mesure où le recours doit de toute manière être rejeté pour les motifs qui suivent, même si l'on tient compte des déterminations et des pièces produites dans le dossier parallèle.

a/aa) En vertu de l'art. 82 al. 1 LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889; RS 281.1), le poursuivant dont la poursuite est frappée d'opposition peut, s'il se trouve au bénéfice d'une reconnaissance de dette, requérir la mainlevée provisoire de l'opposition. Constitue une reconnaissance de dette l'acte authentique ou sous seing privé d'où résulte la volonté du poursuivi de payer au poursuivant, sans réserve ni condition, une somme déterminée, ou aisément déterminable, et échue (ATF 139 III 297 consid. 2.3.1; 136 III 624 consid. 4.2.2; 136 III 627 consid. 2 et les réf. cit.). Un contrat écrit justifie, en principe, la mainlevée provisoire de l'opposition pour la somme d'argent dont la prestation incombe au poursuivi, lorsque les conditions d'exigibilité de la dette sont établies par titre et, en particulier dans les contrats bilatéraux, lorsque le poursuivant prouve par titre avoir exécuté les prestations dont dépend l'exigibilité de sa créance (TF 5A_465/2014 du 20 août 2014, c. 7.2.1.2 et les réf. cit. ; CPF, 26 novembre 2015/326). 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 (CPF, 26 novembre 2015/326 ; CPF, 25 novembre 2010/459 ; Staehelin, in Basler Kommentar, SchKG I, 2^e éd., 2010, n. 114 ad art. 82 SchKG [LP] ; Trümpy, La mainlevée d'opposition provisoire en droit du bail, in BISchK 2010, pp. 105 ss, p. 106; Krauskopf, La mainlevée provisoire : quelques jurisprudences récentes, in JdT 2008 II 23 ss, p. 35 ; BISchK 2006, p. 140). En signant le contrat de bail, le locataire reconnaît son obligation de payer le loyer non seulement pour la durée d'occupation de l'objet loué, mais pour toute la durée contractuelle (ATF 134 III 267 consid. 3, JdT 2008 II 77).

Le poursuivi peut faire échec à la mainlevée en rendant immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 al. 2 LP ; TF 5A_465/2014 consid. 7.1.2.3 et les réf. : ATF 96 I 4 consid. 2 ; TF 5A_577/2013 du 7 octobre 2013 consid. 4.3.1 ; TF 5A_878/2011 du 5 mars 2012 consid. 2.2). Il est admis à soulever et à rendre vraisemblable tous les moyens libératoires, tels notamment la prescription, le paiement, le sursis. En matière de bail à loyer, le poursuivi peut se libérer en rendant vraisemblable que la chose louée est affectée de défauts au point qu'il est fondé à résilier le contrat ou à faire réduire le loyer, ou encore à réclamer des dommages et intérêts (Staehelin, op. cit., nn. 117-118 ad art. 82 SchKG [LP] ; BISchK 2006, p. 140 précité et les réf. cit.). Si le montant de la réduction ne peut pas être chiffré au moyen d'une preuve disponible, la mainlevée doit être refusée pour la totalité de la créance (Krauskopf, La mainlevée provisoire : quelques jurisprudences récentes, in JdT 2008 II 23 ss, p. 36). La simple vraisemblance du moyen libératoire suffit à mettre en échec la requête de mainlevée. Il suffit que, sur la base d'éléments concrets, le juge acquière l'impression d'une certaine vraisemblance de l'existence de faits pertinents, sans pour autant qu'il doive exclure qu'il puisse en être autrement. Selon la jurisprudence de la cour de céans, qui se réfère à la doctrine précitée, pour faire obstacle à la requête de mainlevée présentée par le bailleur, le locataire n'a pas nécessairement besoin d'invoquer la procédure prévue par l'art. 259g CO et de menacer de consigner le loyer. Il suffit qu'il rende vraisemblable son droit à obtenir

une réduction de loyer ou une créance en dommages et intérêts (CPF, 25 mai 2017/120 ; CPF, 26 novembre 2015/326 ; CPF, 13 mai 2013/195; CPF, 23 juin 2011/227 et les réf. cit.).

ba) Le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état (art. 256 al. 1 CO [Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220]). En vertu de l'art. 259a CO, lorsqu'apparaissent des défauts qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur la remise en état de la chose, une réduction proportionnelle du loyer, des dommages-intérêts et la prise en charge du procès contre un tiers. La réduction proportionnelle du loyer se calcule sur le loyer net - sans les frais accessoires - dû pendant la période où l'objet loué est affecté du défaut ; ainsi, le droit à la réduction cesse dès que le défaut a été réparé ou a disparu d'une autre manière (Lachat, *Le bail à loyer*, 2^e éd., Lausanne 2008, pp. 258 ss). Le locataire peut en outre consigner le loyer, aux conditions des art. 259g à 259i CO. Le locataire doit signaler au bailleur les défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier lui-même (art. 257g CO). On peut exiger du locataire qui exerce les droits découlant de la garantie pour les défauts qu'il se comporte conformément aux règles de la bonne foi (ATF 130 III 504, consid. 5.2 ; TF 4A_621/2014 du 24 mars 2015 consid. 3.1 ; TF 4A_565/2009 du 21 janvier 2010 consid. 2.2.2).

La définition du défaut au sens des art. 259 ss CO ne figure pas dans la loi. La doctrine et la jurisprudence se réfèrent à l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée au sens de l'art. 256 al. 1 CO. Cette notion suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu (ATF 135 II 347 consid. 3.2 ; TF 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.2). Il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu. Le défaut de la chose louée est une notion relative ; son existence dépendra des circonstances du cas particulier. Il convient de prendre en

compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, le montant du loyer (Lachat, op. cit., pp. 216 et 219 ; Higi, in Zürcher Kommentar, Zurich 1994, n. 28 ad art. 258 CO, p. 382 ss ; Wessner, Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé, in 12^e Séminaire du droit du bail, Neuchâtel 2002, pp. 23 ss ; TF 4A_582/2012 du 28 juin 2013 consid. 3.2 ; TF 4C.368/2004 du 21 février 2005 consid. 4.1 et les réf. cit. ; SJ 1997 p. 661 consid. 3a). Les désagréments que peut rencontrer le locataire doivent dépasser les limites de la tolérance pour constituer un défaut de la chose louée (TF 4C.368/2004 précité consid. 4.1).

Le défaut peut être imputable soit au bailleur, soit à un tiers, par exemple à un autre locataire de l'immeuble, ou à un voisin. Il peut également résulter d'un cas fortuit. En revanche, lorsque le défaut est imputable au locataire ou à une personne dont il répond (enfants, sous-locataires, employés, par exemple), les art. 258 à 259i CO ne trouvent pas application (Lachat, op. cit., p. 224, n. 2.3).

bb) Selon l'art. 255 CO, le bail peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée (al. 1). Il est de durée déterminée lorsqu'il doit prendre fin, sans congé, à l'expiration de la durée convenue (al. 2).

La caractéristique du contrat de durée déterminée est donc qu'il prend fin à l'expiration de la durée convenue, sans qu'il soit nécessaire de le résilier (Bohnet/Dietschy-Martenev, Droit du bail à loyer et à ferme, 2^e édit. 2017, n. 4 ad. art 255 CO).

Un congé extraordinaire reste toutefois possible (art. 257d, 257f, 259b, 261, 266g à 266k CO) (Bohnet/Dietschy-Martenev, op. cit., nn. 3 et 7 ad. art 255 CO). En particulier, lorsque le bailleur a connaissance d'un défaut et qu'il n'y a pas remédié dans un délai convenable, le locataire peut résilier le contrat avec effet immédiat si le défaut exclu ou entrave considérablement l'usage pour lequel un immeuble a été loué (art 259b let. a CO). Une telle résiliation présuppose donc notamment que l'on soit en présence d'un défaut grave (Lachat, op. cit., p. 269,

n. 5.8). Tel est notamment le cas lorsque le défaut met en danger des intérêts vitaux, notamment la santé du locataire. Il en va de même lorsque le locataire ne peut pas habiter le logement ou ne peut pas faire usage des pièces importantes pendant un certain temps. D'une manière plus générale, un défaut grave est admis lorsqu'on ne peut plus exiger du locataire qu'il continue à occuper les lieux. La gravité du défaut peut résulter de la durée de l'entrave à l'usage, du coût de l'investissement nécessaire pour l'éliminer, ou d'une accumulation de défauts de moindre importance. Un défaut peut être grave même s'il n'affecte durablement que l'un de plusieurs locaux loués (Lachat, op. cit., pp. 225 ss).

Selon l'art 264 CO, lorsque le locataire restitue la chose sans observer les délai et terme de congé, il n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il lui présente un nouveau locataire qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser ; le nouveau locataire doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions (al. 1). A défaut de présentation d'un tel candidat, le locataire doit s'acquitter du loyer jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou jusqu'au prochain terme de congé contractuel ou légal (al. 2 CO). Le bailleur doit toutefois admettre l'imputation sur le loyer notamment des profits qu'il a retirés d'un autre usage de la chose (al. 3 let. b). Il en va ainsi notamment lorsqu'il parvient à relouer les locaux à un meilleur prix (Lachat, Commentaire romand, n. 12 ad art. 264 CO ; Chaix, L'article 264 CO : à la recherche du locataire de remplacement, in SJ 1999 II 49, pp. 74-75).

c) En l'espèce, à supposer qu'elles soient recevables dans le cadre de la présente procédure, les pièces produites par le poursuivi dans la cause référencée KC16.050193-17142 ne suffisent pas à rendre vraisemblable l'existence d'une attitude chicanière de l'intimée ou de son représentant. Le courrier du conseil du recourant du 2 août 2016 est à cet égard manifestement insuffisant dans la mesure où il ne fait que retranscrire la version des faits du recourant. Il en va de même des photos produites, qui, si elles révèlent bien la présence d'une fraiseuse à neige dans ce qui semble être un parking souterrain, ne permettent en revanche pas de localiser les places de parc dévolues au recourant ni, par

conséquent, de se prononcer sur l'éventuelle gêne que cette machine aurait pu représenter pour lui.

Il est en revanche établi qu'une clôture grillagée a été installée par l'intimée en cours de bail dans le jardin du recourant. On peut en outre admettre, sur la base des photographies produites, que cette installation a partiellement obstrué la vue dont le recourant bénéficiait sur le lac Léman. On pourrait donc concevoir l'existence d'un défaut de la chose louée susceptible d'entraîner une réduction de loyer. Il résulte toutefois du dossier que l'intimée a fait ériger cette clôture pour contenir un chien qui était parfois présent au domicile du recourant. Dans son courrier du 2 août 2016, le conseil du recourant a certes contesté la nécessité d'une telle clôture. On constate toutefois que son installation a été précédée de discussion entre les parties. L'intimée a en particulier soumis au recourant un devis pour la pose et la dépose de ce grillage le 17 mai 2016. Or, si le coût des travaux semble avoir été contesté, aucune pièce ne permet de retenir que le recourant se serait alors opposé aux travaux ou en aurait à tout le moins contesté la nécessité pour contenir l'animal incriminé. L'utilité du grillage n'a pas non plus été remise en cause par le recourant dans sa lettre de résiliation du 25 juin 2016 dans laquelle il ne s'est prévalu que de l'altération de sa vue sur le lac. Dans ces circonstances, le recourant ne saurait aujourd'hui prétendre, de bonne foi, à une réduction de loyer en raison de la perte de vue engendrée par une clôture dont l'installation lui a été annoncée, à laquelle il ne s'est pas opposé et qui paraît en outre avoir été nécessaire pour contenir un animal présent à son domicile.

Le moyen tiré de l'existence d'un défaut de la chose louée est donc mal fondé.

Reste à examiner l'argument fondé sur la résiliation de bail donnée par le recourant le 25 juin 2016 pour le 31 octobre 2016. A cet égard, on observe que le contrat de bail a été conclu pour une durée déterminée qui courait du 24 décembre 2015 au 31 janvier 2017. Le recourant aurait certes pu résilier son contrat de manière anticipée en se

prévalant d'un défaut grave de la chose louée. Toutefois, le dossier ne permet pas de conclure à l'existence d'un défaut de cette nature, de sorte qu'une résiliation extraordinaire pour ce motif n'entre pas en ligne de compte. Il n'est pour le reste pas établi que le recourant aurait présenté à l'intimée un locataire de remplacement, solvable et disposé à reprendre le contrat de bail aux mêmes conditions que lui à partir du 31 octobre 2016.

Le moyen tiré d'une résiliation anticipée du contrat de bail est donc également mal fondé.

III. En conclusion, le recours doit être rejeté et le prononcé entrepris confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 510 fr., seront mis à la charge du recourant. Celui-ci doit en outre verser à l'intimée des dépens de deuxième instance. Le montant de ces dépens, arrêté à 1'500 fr. vu la valeur litigieuse (art. 8 TDC), doit être réparti, par moitié, en application de l'art. 20 al. 2 TDC, entre les deux dossiers parallèles et traités simultanément, pour tenir compte du fait que le conseil de l'intimée a déposé deux écritures identiques dans le cadre des deux procédures, qui portent sur un état de fait similaire.

Par ces motifs,
la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos en sa qualité d'autorité
de recours en matière sommaire de poursuites,
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** Le prononcé est confirmé.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 510 fr. (cinq cent dix francs), sont mis à la charge du recourant.

IV. Le recourant L._____ doit verser à l'intimée J._____ la somme de 750 fr. (sept cent cinquante francs) à titre de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- Me Lionel Zeiter, avocat (pour L._____),
- Me Bernard Katz, avocat (pour J._____).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 18'500 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 à :

- Mme la Juge de paix du district de Lavaux-Oron.

La greffière :