

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 27 juin 2019

Composition : Mme BYRDE, présidente
MM. Colombini et Maillard, juges
Greffier : M. Elsig

Art. 82 al. 1 et 2 LP ; 258 al. 2, 259a 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 du recours exercé par **I. _____ SÀRL**, à [...], contre le prononcé rendu le 19 février 2019, à la suite de l'audience du 21 janvier 2019, par le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois, dans la cause opposant la recourante à **N. _____ SA**, à [...].

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. Le 21 février 2018, à la réquisition de N._____ SA, l'Office des poursuites du district de l'Ouest lausannois a notifié à I._____ Sàrl, dans la poursuite n° 8'620'403, un commandement de payer les sommes de 1) 23'760 fr. avec intérêt à 7 % l'an dès le 1^{er} janvier 2014, de 2) 23'266 fr. avec intérêt à 7 % l'an dès le 1^{er} juillet 2014, de 3) 23'760 fr. avec intérêt à 7 % l'an dès le 1^{er} août 2014, de 4) 23'760 fr. avec intérêt à 7 % l'an dès le 1^{er} septembre 2014 et de 5) 23'760 fr. avec intérêt à 7 % l'an dès le 1^{er} octobre 2014, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation :

- « 1. Bail à loyer pour locaux commerciaux (loyer janvier 2014) facture [...]
- 2. Bail à loyer pour locaux commerciaux (loyer juillet 2014) facture [...]
- 3. Bail à loyer (loyer août 2014) facture [...]
- 4. Bail à loyer (loyer septembre 2014) facture [...]
- 5. Bail à loyer (loyer octobre 2014) facture [...] ».

La poursuivie a formé opposition totale.

2. a) Par acte du 15 octobre 2018, la poursuivante a requis du Juge de paix du district de l'Ouest lausannois, qu'il prononce, avec suite de frais et dépens, la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 118'306 fr., avec intérêt à 7 % l'an dès le 1^{er} janvier 2014, subsidiairement dès le 11 janvier 2014, sur 23'760 fr., dès le 1^{er} juillet 2014, subsidiairement dès le 17 juillet 2014, sur 23'266 fr., dès le 1^{er} août 2014, subsidiairement dès le 16 août 2014, sur 23'760 fr., dès le 1^{er} septembre 2014, subsidiairement dès le 14 septembre 2014, sur 23'760 fr. et dès le 1^{er} octobre 2014, subsidiairement dès le 16 octobre 2014, sur 23'760 francs. A l'appui de sa requête, elle a produit, outre le commandement de payer susmentionné, les pièces suivantes :

- une copie de la réquisition de poursuite du 12 février 2018 ;

- une copie d'un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux signé par les parties le 24 octobre 2013, par lequel la poursuivante, en tant que locataire, a remis en location à la poursuivie, en tant que sous-locataire, une surface d'entreposage à l'intérieur de l'immeuble sis [...], à [...], tel que déterminée dans un plan annexé, et des locaux au premier étage d'une surface de 211 m², le tout représentant une surface totale de 5'601 m². Le bail était conclu pour une durée courant du 1^{er} novembre 2013 au 31 décembre 2014, sans renouvellement possible. La clause relative au loyer a la teneur suivante :

« **2. Loyer**

Un versement de 51'840 CHF (48'000 CHF plus 8% TVA) sera payé par le sous-locataire lors de la prise de possession des locaux. Ce versement initial de 51'840 CHF ne sera pas restitué au sous-locataire en fin de bail.

Dès janvier 2014, et jusqu'à fin décembre 2014, le loyer mensuel sera de 22'000 CHF hors TVA.

Le montant total mensuel ci-dessus est payable par mois d'avance, TVA en sus. En cas de retard de plus de dix jours, le locataire peut, après une vaine mise en demeure, exiger que le loyer soit acquitté trimestriellement à l'avance.

Sur toute prestation échue découlant du présent bail, il est dû un intérêt équivalent à 7 %. Le présent bail vaut reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 LP. »

- un extrait du registre du commerce relatif à la poursuivie ;
- un extrait du site internet de la Confédération indiquant que le taux ordinaire de la TVA s'élevait à 8 % du 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2016 ;
- une copie de trois formulaires signés par la poursuivie attestant de la remise de clés le 1^{er} novembre 2013 ;

- une copie de deux formulaires signés par la poursuivie attestant de la pose de deux cylindres le 19 décembre 2013 et de trois cylindres au début de l'année 2014 et de la remise de clés le 19 décembre 2013 pour le bureau de l'entrepôt et le sas d'entrée principale ;
- une copie d'un courrier signé par la poursuivante et la poursuivie adressé le 25 avril 2014 à la K._____ SA informant celle-ci que la poursuivie souhaitait effectuer des travaux dans les locaux en cause ;
- une copie d'un courrier de la poursuivante à la poursuivie du 5 juin 2014, l'informant que la K._____ SA avait constaté que des places de parc étaient utilisées et sous-louées par la poursuivie sans autorisation de la K._____ SA et la sommant de cesser de stationner ses véhicules et ceux de ses sous-locataires ailleurs que sur les places qui lui avaient été attribuées et de respecter les clauses du contrat ;
- une copie d'un courrier de la poursuivante à la K._____ SA du 10 novembre 2014, lui confirmant sa décision de ne pas prolonger la location des locaux en cause au-delà de l'échéance contractuelle du 31 décembre 2014 et l'avisant qu'elle avait pris note qu'il n'y aurait pas d'état des lieux de sortie, la poursuivie reprenant cette location à son nom ;
- une copie d'un courriel de la poursuivante à la poursuivie du 7 août 2014, lui réclamant le paiement du loyer du mois de juillet 2014, par 23'760 fr., sous déduction d'un acompte de 494 fr. versé le 21 juillet 2014 ;
- une copie de cinq factures adressés les 1^{er} janvier, 7 juillet, 6 août, 4 septembre et 5 octobre 2014 par la poursuivante à la poursuivie, pour les loyers des mois de janvier, juillet, août, septembre et octobre 2014, par 23'760 fr. par mois ;

b) Par courriers recommandés du 29 octobre 2018, le juge de paix a notifié la requête à la poursuivie et a cité les parties à comparaître à l'audience du 19 novembre 2018.

La poursuivie a fait défaut à l'audience du 19 novembre 2018. Le même jour, elle a adressé à la justice de paix un courriel contenant un certificat médical attestant d'une incapacité de travail de son gérant à 100 % à partir du 19 novembre 2018. La justice de paix lui a demandé, par courriel du même jour, de lui faire parvenir une requête écrite et signée précisant la teneur de celle-ci, accompagnée du certificat médical original.

Par courrier du 27 novembre 2018, le gérant avec signature individuelle de la poursuivie a prié le juge de paix de l'excuser de son absence à l'audience du 19 novembre 2018, celle-ci étant due à la maladie, et a requis la refixation de l'audience. Il a produit l'original du certificat médical susmentionné.

Dans le délai imparti, la poursuivante a déposé le 4 décembre 2018 des déterminations déclarant ne pas s'opposer à la fixation d'une nouvelle audience entre le 15 et le 30 janvier 2019 dans toute la mesure du possible et requérant que le délai pour produire des pièces soit fixé à sept jours avant l'audience et signalé comme non prolongeable.

c) Par courriers recommandés du 14 décembre 2018, le juge de paix a cité les parties à comparaître à une nouvelle audience du 21 janvier 2019 en précisant que toutes pièces supplémentaires devraient être produites à l'audience au plus tard.

A l'audience du 21 janvier 2019, la poursuivie a déposé des déterminations écrites dans lesquelles elle a fait valoir qu'à l'entrée en jouissance, le dépôt n'était pas vide et affecté de défauts (vitre cassée, clé manquante, absence de sortie d'urgence dans un local, quais pas fonctionnels), que les locaux communs n'étaient pas nettoyés régulièrement, que les places de parc étaient utilisées par les locataires du bar voisin et que ces derniers mettaient leurs poubelles sur les surfaces qui lui étaient attribuées. Elle a fait en outre valoir qu'il y avait eu une inondation au mois de juin 2014, que des inondations s'étaient répétées régulièrement depuis et qu'il y avait eu un vol au mois de juillet 2014. Elle

a établi un décompte faisant notamment état du paiement d'une avance de loyer de 51'840 fr. en 2013, de l'indisponibilité des locaux au mois de décembre 2013 entraînant selon elle le report de la gratuité convenue au mois de janvier 2014, de locaux à moitié disponibles à partir du 18 décembre 2013 et de défauts dans le bureau (inondation, local sale, vitre cassée, absence de chauffage) dont la poursuivie relève qu'ils n'ont pas été compensés alors qu'elle le pouvait. Le décompte mentionne que le loyer du mois de juin 2014 a été payé alors qu'il y avait eu une inondation, ce qui, selon la poursuivie, entraînait que la poursuivante lui devait un mois de loyer, qu'en raison des dégâts d'eau, seul un montant de 494 fr. avait été payé au mois de juillet 2014, que le loyer du mois d'août 2014 était compensé par celui versé pour le mois de juin et que ceux de septembre et d'octobre 2014 avaient été compensés par l'avance de loyer, de sorte qu'au total, c'est la poursuivante qui lui devrait la somme de 4'320 francs. La poursuivie a produit les pièces suivantes :

- une liste d'objets endommagés par un dégât d'eau survenu du 7 au 8 juillet 2014, non signée ni datée ;

- une copie d'une facture de 3'225 fr. adressée le 25 février 2014 par la poursuivie à la poursuivante relative à l'élimination « *comme convenu* », au moyen de deux bennes, de déchets d'un poids de 9.43 tonnes « *dans le cadre du déménagement de vos dépôts* » sur la période courant du mois de novembre au mois de décembre 2013 ;

- une copie d'un avis de crédit du 25 juin 2014 attestant du virement par la poursuivante d'un montant de 3'225 fr. sur le compte de la poursuivie ;

- une série de photographies datées des 7 et 24 juillet 2014 attestant de la présence d'eau dans un bureau et sur des emballages entreposés dans un dépôt ;

- une copie d'une facture de 51'480 fr. établie le 1^{er} novembre 2013 par la poursuivante à l'attention de la poursuivie comportant l'indication « *Loyer*

2013 » et la mention manuscrite avec tampon de la poursuivante et signature « *payé le 31.10.2013* » ;

- une copie du courrier de la poursuivante à la poursuivie du 5 juin 2014, déjà produite par celle-là.

3. Par prononcé non motivé du 19 février 2019, notifié à la poursuivie le 21 février 2019, le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition (I), a fixé les frais judiciaires à 660 fr. (II), les a mis à la charge de la poursuivie (III) et a dit qu'en conséquence, celle-ci rembourserait à la poursuivante son avance de frais, par 660 fr., et lui verserait la somme de 2'000 fr. à titre de dépens (IV).

Le 22 février 2019, la poursuivie a demandé la motivation de ce prononcé.

Les motifs du prononcé ont été adressés aux parties le 10 avril 2019 et notifiés à la poursuivie le lendemain. En substance, le premier juge a considéré que le contrat de sous-location du 24 octobre 2013 constituait un titre à la mainlevée provisoire dès lors qu'il était établi que les locaux objets de ce bail avaient été mis à la disposition de la poursuivie, que celle-ci n'avait produit aucun document permettant de chiffrer et de rendre vraisemblables ses prétentions découlant des défauts invoqués, hors dégâts d'eau, et que, s'agissant de ces derniers, les photos produites l'établissaient, mais que les chiffres présentés résultaient d'une estimation unilatérale étayée par aucune facture ou document d'assurance.

4. Par acte daté du 17 avril 2019, mais remis à la poste le lendemain, la poursuivie a recouru contre ce prononcé en concluant implicitement à ce que la requête de mainlevée soit rejetée.

L'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

En droit :

I. La demande de motivation et le recours ont été déposés dans les délais de dix jours des art. 239 al. 2 et 321 al. 2 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272). Motivé conformément à l'art. 321 al. 1 CPC, le recours est recevable.

II. a)aa) En vertu de l'art. 82 al. 1 LP (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1), le créancier 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.

La procédure de mainlevée provisoire, ou définitive, est une procédure sur pièces (Urkundenprozess), dont le but n'est pas de constater la réalité de la créance en poursuite, mais l'existence d'un titre exécutoire. Le juge de la mainlevée examine uniquement la force probante du titre produit par le poursuivant, sa nature formelle, et lui attribue force exécutoire si le poursuivi ne rend pas immédiatement vraisemblables ses moyens libératoires (ATF 142 III 720 consid. 4.1 ; ATF 132 III 140 consid. 4.1.1 et les arrêts cités). Il doit notamment vérifier d'office l'existence d'une reconnaissance de dette, l'identité entre le poursuivant et le créancier désigné dans ce titre, l'identité entre le poursuivi et le débiteur désigné et l'identité entre la prétention déduite en poursuite et la dette reconnue (ATF 142 III 720, consid. 4.1 ; ATF 139 III 444 consid. 4.1.1 et les références ; Veuillet, in Abbet/Veuillet (éd.), La mainlevée de l'opposition, nn. 32 et 92 ad 82 LP).

bb) 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 ; ATF 136 III 624 consid. 4.2.2 ; ATF 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 consid. 7.2.1.2 et les réf. cit.).

Le contrat signé de bail constitue une reconnaissance de dette et justifie la mainlevée provisoire de l'opposition pour le montant du loyer échû, pour autant que le bailleur ait mis l'objet du contrat à disposition du locataire (Veuillet, in Abbet/Veuillet, op. cit., nn. 160 à 163 ad art. 82 LP ; Staehelin, in Basler Kommentar, SchKG I, 2e 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).

cc) 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. 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).

En matière de bail, la cour de céans a considéré jusqu'à récemment que le poursuivi pouvait faire échec à la mainlevée provisoire en rendant vraisemblable que la chose louée était affectée de défauts tels qu'il était fondé à résilier le contrat ou à faire réduire le loyer, ou encore à réclamer des dommages et intérêts, sans avoir à établir ou rendre vraisemblable la quotité de la réduction ou du dédommagement (CPF 8 octobre 2017/226 ; CPF 25 mai 2017/120 ; CPF 26 novembre 2015/326 ; CPF 13 mai 2013/195 ; CPF, 23 juin 2011/227 et les réf. cit.). Cette jurisprudence était fondée notamment sur l'avis de Staehelin (op. cit., nn. 117-118 ad art. 82 LP), qui considère que les défauts doivent simplement être allégués avec précision (ibid., nn. 102 et 105 ad art. 82 LP), et sur l'avis de Krauskopf, selon qui la mainlevée doit être refusée pour la totalité de la créance si le montant de la réduction ne peut pas être chiffré au moyen d'une preuve disponible (op. cit., p. 36). Dans un arrêt récent, toutefois, le Tribunal fédéral a considéré que le locataire pouvait faire valoir que la chose louée était 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 consid. 2.2 et 2.3 et les références, not. Vuillet, op. cit., nn. 146 et 164 ad art. 82 LP ; cf. en matière de compensation : TF 5A_467/2015 du 25 août 2016 consid. 3.2, SJ 2016 I 481).

La cour de céans a suivi cette conception dans sa jurisprudence récente (CPF 18 mars 2019/26). En invoquant l'existence de défauts affectant la chose louée, le locataire poursuivi ne fait rien d'autre qu'opposer à la prétention du bailleur en paiement du loyer sa propre prétention, soit en dommages-intérêts, soit en réduction du loyer, voire en suppression du loyer en cas de congé extraordinaire pour défaut grave. Conformément à la jurisprudence précitée, il doit alors rendre vraisemblable non seulement l'existence des défauts allégués et de sa

prétendue créance, mais également le montant de celle-ci. S'il invoque des défauts graves, il doit rendre cette gravité vraisemblable. En outre, il doit rendre vraisemblable qu'il a signalé ces défauts au bailleur (art. 257g CO [Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220]).

cc) 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). De son côté, 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).

Selon l'art. 258 CO, si le bailleur ne délivre pas la chose à la date convenue ou qu'il la délivre avec des défauts qui excluent ou entravent considérablement l'usage pour lequel elle a été louée, le locataire peut invoquer les art. 107 à 109 CO concernant l'inexécution des contrats (al. 1). Si malgré de tels défauts, le locataire accepte la chose et réclame l'exécution parfaite du contrat, il ne peut faire valoir que les prétentions qu'il serait en droit d'élever étaient apparus pendant le bail (art. 259a à 259i CO) (al. 2).

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.

b)aa) En l'espèce, la recourante ne conteste pas en deuxième instance que le contrat de bail à loyer du 24 octobre 2013 constitue un titre à la mainlevée provisoire, mais fait valoir que l'intimée est en possession de l'ensemble des preuves relatives aux défauts des locaux en

cause, étant intervenue pour effectuer les travaux de réparation, d'assainissement, de nettoyage et d'évacuation des déchets, ces opérations ayant duré plusieurs jours. Elle soutient que ces preuves confirment ses allégations et qu'elles sont corroborées par les témoignages des sociétés qui sont intervenues. Elle soutient qu'elle n'avait dès lors pas à fournir de preuves supplémentaires.

On ne saurait la suivre dans ce raisonnement. Il résulte en effet de la lettre de l'art. 82 al. 2 LP, qu'il appartient au débiteur de rendre vraisemblable sa libération de la dette en poursuite. En première instance, la recourante a produit une liste non signée ni datée d'objets endommagés par un dégât d'eau survenu le 7 juillet 2014 et des photographies de dégâts causés par de l'eau, datées des 7 et 24 juillet 2014. Comme l'a relevé le premier juge, ces pièces ne permettent pas de rendre vraisemblable le montant des dommages-intérêts ou de la quotité de la réduction de loyer invoqués, ainsi que l'exige la jurisprudence.

Le recours doit donc être rejeté sur ce point.

bb) La recourante allègue que l'intimée l'avait dispensée de garantie de loyer, mais avait exigé le versement d'un montant important avant l'entrée en jouissance, qui serait déduit de la location totale en fin de contrat, et que l'entrée en jouissance des locaux a été reportée, l'intimée ayant été avertie à chaque problème rencontré, mais ayant laissé traîner les choses.

Le contrat de bail du 23 octobre 2013 dispose à son chiffre 2 relatif au loyer qu'« *Un versement de 51'840 CHF (48'000 CHF + 8% TVA) sera payé par le sous-locataire lors de la prise de possession des locaux* », que « *Ce versement initial de 51'840 CHF ne sera pas restitué au sous-locataire en fin de bail* » et que « *Dès janvier 2014, et jusqu'à fin décembre 2014, le loyer mensuel sera de 22'000 CHF hors TVA* ». On doit déduire du fait que le contrat prenait effet le 1^{er} novembre 2013, que la clause prévoyait que le paiement d'un loyer mensuel n'interviendrait qu'à partir du mois de janvier 2014 et que l'indemnité de 51'840 fr. ne serait

pas restituée à la recourante en fin de bail, que cette indemnité couvrait les loyers dus par la recourante pour les mois de novembre et de décembre 2013.

L'intimée a produit trois formulaires signés par la recourante attestant de la remise de clés le 1^{er} novembre 2013 et deux formulaires également signés par la recourante attestant de la pose de deux cylindres le 19 décembre 2013 et de trois cylindres au début de l'année 2014 ainsi que de la remise de clés le 19 décembre 2013 pour le bureau de l'entrepôt et le sas d'entrée principale. Cette remise de clés est suffisante pour admettre que les locaux en cause ont été remis à la recourante à la date prévue par le contrat (Lachat/Rubli, in Lachat/Grobet Thorens/Rubly/Stastny, Le bail à loyer, éd. 2019, p. 232).

La recourante a produit une facture de 3'225 fr. qu'elle a adressée le 25 février 2014 à l'intimée relative à l'élimination « comme convenu » au moyen de deux bennes de déchets d'un poids de 9.43 tonnes « *dans le cadre du déménagement de vos dépôts* » sur la période courant du mois de novembre au mois de décembre 2013 et un avis de crédit du 25 juin 2014 attestant du virement par l'intimée d'un montant de 3'225 fr. sur le compte de la recourante. Ces pièces confirment l'allégation de première instance de la recourante que les locaux en cause n'étaient pas vides à l'entrée en jouissance, mais ne rendent pas vraisemblable que ce défaut justifiait une réduction totale des loyers des mois de novembre et de décembre 2013.

Le recours doit également être rejeté sur ce point.

III. En conclusion, le recours, manifestement mal fondé, doit être rejeté et le prononcé confirmé.

Vu le rejet du recours, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 900 fr., doivent être mis à la charge de la recourante (art. 106 al. 1 CPC).

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 900 fr. (neuf cents francs), sont mis à la charge de la recourante I. _____ Sàrl.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- I. _____ Sàrl,
- Mme Gilles Monnier, avocat (pour N. _____ SA).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 118'306 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 le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois.

Le greffier :