

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 12 avril 2021

Composition : M. HACK, président
Mme Byrde et M. Maillard, juges
Greffier : M. Elsig

Art. 82 al. 1 et 2 LP ; 264 CO ; 320 CPC

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 **FONDATION V._____**, à [...], contre le prononcé rendu le 28 septembre 2020, à la suite de l'interpellation de la poursuivie, par le Juge de paix du district de la Broye-Vully dans la cause opposant la recourante à **C._____**, à [...].

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. Le 25 novembre 2019, à la réquisition de Fondation V._____, représentée par M._____ SA, l'Office des poursuites du district de la Broye-Vully a notifié à C._____, dans la poursuite n° 9'393'124, un commandement de payer la somme de 966 fr. 95 avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} août 2019, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation : « *Contrat de location [...] du 15.07.2011 pour 3,5 pièce(s)-Appartement [...], [...]. Loyer brut 01.08.2019 - 31.08.2019 CHF 997.00 ./ encaissement du 01.11.2019 de Fr. 30.05* ».

La poursuivie a formé opposition totale.

2. a) Par acte du 14 janvier 2020, la poursuivante a requis du Juge de paix du district de la Broye-Vully qu'il prononce, avec suite de frais et dépens, la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 966 fr. 95 avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} août 2019 et 53 fr. 30 sans intérêt. A l'appui de sa requête, elle a produit, outre le commandement de payer susmentionné, les pièces suivantes :

- une copie d'un contrat de bail à loyer en allemand signé par les parties le 4 juillet 2011, par lequel la poursuivante, représentée par M._____ SA a remis en location à la poursuivie un appartement de 3,5 pièces d'environ 68,35 m² sis [...] à [...]. Conclu pour une durée indéterminée dès le 15 juillet 2011, le bail était résiliable une première fois au 30 avril 2012, puis, moyennant un préavis de trois mois, au 30 avril et au 31 octobre de chaque année. Le loyer a été fixé à 825 fr. par mois, plus 270 fr. d'acompte de chauffage, d'eau chaude. Le contrat prévoit une prorogation de for au lieu de situation de l'immeuble ;

- une copie d'un formulaire de baisse de loyer du 8 mars 2018 réduisant le loyer de l'appartement en cause à 727 fr. par mois, plus 270 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude, à compter du 1^{er} novembre 2018 ;

- une copie d'une attestation bancaire du dépôt par la poursuivie d'une garantie de 2'200 francs ;

- une copie d'un courrier recommandé de la poursuivie à M._____ SA du 25 juin 2019, en allemand, résiliant le bail en cause avec effet au 31 juillet 2019, et l'informant que six personnes avait déjà visité l'appartement, sans manifester leur intention de s'inscrire ;

- une copie de la réponse de M._____ SA en allemand du 27 juin 2019, prenant acte de la résiliation, relevant que celle-ci ne respectait pas l'échéance du 31 octobre 2019 et déclarant qu'elle accepterait de libérer la poursuivie du paiement du loyer dans la mesure où celle-ci présentait, trente jours avant une échéance mensuelle, un « *zumutbaren und zahlungsfähigen Nachmieter* » disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions ;

- une copie d'un échange de courriels des 18 et 24 juillet 2019 entre M._____ SA et D._____, au cours duquel la première informe la seconde qu'elle lui attribue le logement en cause dès le 1^{er} août 2019, lui demande une réponse le 24 juillet 2019 et D._____ répond le même jour qu'elle s'est déjà engagée auprès d'une autre agence ;

- une copie d'un échange de courriers et de courriels en allemand dans lequel C._____ transmet, le 4 juillet 2019, à M._____ SA la candidature de G._____ pour la reprise de l'appartement ; G._____ refusera, pour des motifs financiers, de produire un extrait du registre des poursuites et informera C._____ le 26 juillet 2019 qu'elle a trouvé un autre appartement ;

- une copie d'un courrier en allemand de M._____ SA à H._____ du 30 juillet 2019, l'informant que sa candidature à la reprise de l'appartement en cause n'avait pas été prise en considération en raison des poursuites intentées contre lui. La fiche de renseignement remplie par H._____ mentionne que celui-ci reçoit des prestations de l'aide sociale,

fait l'objet de poursuites pour un montant de 2'036 fr. et qu'il souhaite un bail entrant en vigueur le 29 août 2019 ;

- une copie d'un courrier en allemand de M. _____ SA à la poursuivie du 26 août 2019 l'informant que l'appartement en cause avait été reloué à un tiers avec effet au 1^{er} septembre 2019, ce qui la libérait de l'obligation de s'acquitter du loyer dès cette date. Elle l'informait de la possibilité de l'autoriser à déduire le loyer du mois d'août, par 977 fr., de la garantie de loyer et l'invitait à lui indiquer quel mode de paiement elle choisissait ;

- une copie d'un rappel en allemand relatif au loyer du mois d'août 2019 adressé le 13 septembre 2019 par M. _____ SA à la poursuivie ;

- une copie d'une sommation en allemand adressée le 28 octobre 2019 par M. _____ SA à la poursuivie, lui fixant un délai échéant le 8 novembre 2019 pour choisir entre le paiement du loyer du mois d'août 2019 ou la déduction de ce loyer du dépôt de garantie, faute de quoi une poursuite serait introduite ;

- une copie de la réquisition de poursuite du 14 novembre 2019 ;

- une copie du contrat d'administration des 7 et 8 janvier 1991, par lequel Fondation V. _____ a confié à M. _____ SA notamment l'administration de l'immeuble dans lequel se trouve l'appartement en cause.

b) Par courriers recommandé du 21 janvier 2020, le juge de paix a notifié la requête à la poursuivie et a cité les parties à comparaître à l'audience du 19 février 2020.

Dans une écriture du 12 février 2020, la poursuivie a soutenu que la réclamation de la poursuivante était injustifiée. En effet, celle-ci avait refusé la candidature à la reprise du bail de N. _____ ; des travaux avaient été effectués dans l'appartement, ce qui avait empêché une relocation plus précoce. Elle a invoqué des problèmes de langue, étant de langue maternelle allemande, demandant soit de reporter l'audience, soit

de lui fournir un traducteur. Elle a en outre invoqué une indemnisation insuffisante pour les désagréments causés par des travaux dans l'appartement voisin et des défauts d'isolation de l'appartement en cause. Elle a fait valoir qu'atteinte d'une maladie psychique et au bénéfice d'une rente entière de l'assurance invalidité, elle avait besoin d'un représentant de l'assurance-invalidité pour l'aider dans la négociation à venir lors de l'audience. Elle a produit notamment les pièces suivantes :

- un relevé d'échanges de SMS avec N._____ établi par la poursuivie pour la période du 24 juillet au 2 août 2019 ;
- quatre photographies de parties d'un appartement, dont trois datées du 15 janvier 2009 ;
- une copie du contrat d'administration des 7 et 8 janvier 1991 déjà produite par la poursuivante.

Par courriers recommandés du 17 février 2020, le juge de paix a imparti à la poursuivie un délai échéant le 18 mars 2020 pour avancer les frais d'interprète, par 200 fr., et a reporté au 4 mai 2020 l'audience appointée au 19 février 2020.

Par courrier du 24 février 2020, la poursuivie a demandé au juge de paix de fixer une audience du mardi au vendredi, son partenaire devant travailler le 4 mai 2020. Elle a soutenu qu'en tant que défenderesse, elle n'avait pas à fournir d'avance de frais et indiqué qu'elle refusait la présence d'un interprète si elle devait payer celui-ci.

Par courrier du 25 février 2020, le juge de paix a pris acte du refus de la poursuivie d'effectuer l'avance des frais d'interprète, l'a avisé qu'il n'en convoquerait pas pour l'audience du 4 mai 2020 et a refusé de reporter cette dernière.

Par courrier du 27 février 2020, la poursuivie a souligné l'importance de la présence de son partenaire à l'audience en raison de

ses problèmes psychologiques et de compréhension du français. Elle a fait valoir que le contrat d'administration prévoyait « *un lieu de juridiction* » à Bienne et a demandé à être mis au bénéfice de cette clause en raison de la langue des débats dans cette juridiction.

Invitée à se déterminer sur ce courrier, la poursuivante a fait valoir, le 4 mars 2020, qu'en droit des poursuites, le domicile du débiteur était un for impératif.

Par courriers du 31 mars 2020, le juge de paix a maintenu l'audience du 4 mai 2020.

c) Par courriers du 27 avril 2020, le juge de paix a annulé sans réajournement l'audience du 4 mai 2020 afin de protéger la santé des justiciables et des collaborateurs de la justice de paix et a avisé les parties qu'il les recontacterait pour la suite de la procédure.

Par courrier recommandé du 28 avril 2020, le juge de paix a imparti à la poursuivie un délai échéant le 28 mai 2020 pour se déterminer sur la requête de mainlevée, étant précisé que si elle ne procédait pas, la procédure suivrait son cours et que le prononcé serait rendu sans audience, sur la base du dossier.

Par courrier daté du 11 février 2020, mais reçu par le greffe de la justice de paix le 1^{er} mai 2020, la poursuivie a demandé le transfert du dossier à la juridiction compétente de Bienne.

Par courrier du 8 juin 2020, la poursuivie a demandé le remboursement de la garantie de loyer de 2'200 fr. dans un délai échéant le 16 juin 2020.

3. Par prononcé non motivé du 28 septembre 2020, notifié à la poursuivante le lendemain, le Juge de paix du district de la Broye-Vully a rejeté la requête de mainlevée (I), a fixé à 120 fr. les frais judiciaires (II),

les a mis à la charge de la poursuivante (III) et n'a pas alloué de dépens (IV).

Le 29 septembre 2020, la poursuivante a demandé la motivation du prononcé.

Les motifs du prononcé ont été adressés aux parties le 17 novembre 2020 et notifiés à la poursuivante le lendemain. En substance, le premier juge a considéré que la poursuivie était libérée du paiement du loyer du mois d'août 2019, dès lors que la poursuivante avait attribué l'appartement en cause à D._____ avec effet au 1^{er} août 2019.

4. Par acte du 30 novembre 2020, la poursuivante a recouru contre le prononcé précité en concluant, sous suite de frais et dépens de première et deuxième instance, principalement à sa réforme en ce sens que C._____ doit verser à Fondation V._____, représentée par M._____ SA, la somme de 966 fr. 95 avec intérêts à 5% l'an à compter du 1^{er} août 2019 et que l'opposition à la poursuite n° 9'393'124 de l'Office des poursuites du district de la Broye-Vully est définitivement levée à concurrence de la somme de 966 fr. 95 avec intérêts à 5% l'an à compter du 1^{er} août 2019. Subsidiairement, elle a conclu à l'annulation de la décision et au renvoi de la cause pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Par courrier recommandé du 30 décembre 2020, notifié à l'intimée C._____ le 4 janvier 2021, le greffe de la cour de céans lui a transmis le recours et lui a imparti un délai non prolongeable de dix jours pour se déterminer sur celui-ci.

Par acte en allemand daté du 13 janvier 2021 mais remis à la poste le 16 janvier 2021, l'intimée s'est déterminée sur le recours et a produit un lot de pièces.

Par courrier recommandé du 21 janvier 2021, notifié à l'intimée le lendemain, le président de la cour de céans lui a imparté un délai de dix jours pour produire une traduction en français de sa réponse.

Le 27 janvier 2021, l'intimée a produit une traduction de ses déterminations dans lesquelles elle a implicitement conclu au rejet du recours.

En droit :

I. a) 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, sous réserve de ce qui sera exposé ci-dessous (cf. consid. Ib).

Le recours a été notifié à l'intimée le 4 janvier 2021, soit postérieurement aux fêtes de l'art. 56 ch. 2 LP (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1) réservées à l'art. 145 al. 4 CPC. Le délai non prolongeable de dix jours de l'art. 322 al. 2 CPC pour se déterminer sur le recours est arrivé à échéance le jeudi 14 janvier 2021. Datée du 13 janvier 2021, mais remise à la poste le 16 janvier 2021, date déterminante pour l'observation d'un délai (art. 143 al. 1 CPC), la réponse de l'intimée est tardive et, partant irrecevable (art. 147 al. 2 CPC). Le dépôt en temps utile le 27 janvier 2021 de la traduction de ces déterminations ne peut guérir le vice initial affectant les déterminations.

b) Selon l'art. 326 al. 1 CPC, les conclusions nouvelles sont irrecevables devant l'autorité de recours.

En l'espèce, la recourante a notamment conclu en deuxième instance, à ce que la cour de céans constate que l'intimée doit lui verser la

somme de 966 fr. 55 avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} août 2019. Cette conclusion constatatoire n'a pas été prise devant le juge de paix. Elle est en conséquence irrecevable, car nouvelle. De toute manière, comme on le verra encore ci-dessous, le juge de la mainlevée n'est pas compétent pour constater la réalité de la créance en poursuite, mais doit uniquement statuer sur l'existence d'un titre exécutoire (cf. notamment ATF 145 III 720 consid. 4.1 et les réf. citées).

II. Invoquant une constatation manifestement inexacte des faits, la recourante reproche au premier juge de ne pas avoir tenu compte du fait que D. _____ - candidate à qui l'appartement avait dans un premier temps été attribué dès le 1^{er} août 2019 - s'était désistée. Elle en conclut que l'intimée n'a pas rendu vraisemblable sa libération et que la mainlevée aurait dû être prononcée.

a)aa) L'art. 320 CPC dispose que le recours est recevable pour violation du droit (let. a) et constatation manifestement inexacte des faits (let. b). Le grief de la constatation manifestement inexacte des faits ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (art. 9 Cst. [Constitution fédérale du 18 avril 1999 ; RS 10] ; ATF 138 III 232 consid. 4.1.2 ; TF 8D_5/2018 du 10 avril 2019 consid. 4 ; TF 4D_30/2017 du 5 décembre 2017 consid. 2.2). Les constatations de fait et l'appréciation des preuves sont arbitraires lorsqu'elles sont évidemment fausses, contredisent d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité, reposent sur une inadvertance manifeste ou un abus du pouvoir d'appréciation, par exemple si l'autorité s'est laissée guider par des considérations aberrantes ou a refusé de tenir compte de faits ou de preuves manifestement décisifs (ATF 140 III 264 consid. 2.3 ; ATF 137 III 226 consid. 4.2). Le recourant a en outre la charge de démontrer que la correction du vice dont il se prévaut est susceptible d'influer sur le sort de la cause (Jeandin, in Bohnet et alii [édit.], Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., 2019, n. 5 ad art. 320 CPC).

bb) En vertu de l'art. 82 LP, le créancier dont la poursuite se fonde sur une reconnaissance de dette constatée par acte authentique ou sous seing privé peut requérir la mainlevée provisoire (al. 1) ; le juge la prononce si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (al. 2).

aaa) 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).

bbb) Constitue une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 LP, en particulier, l'acte sous seing privé, signé par le poursuivi - ou son représentant -, d'où ressort sa volonté de payer au poursuivant, sans réserve ni condition, une somme d'argent déterminée, ou aisément déterminable, et exigible (ATF 145 III 20 consid. 4.1.1 ; 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.). Une reconnaissance de dette peut résulter d'un ensemble de pièces dans la mesure où il en ressort les éléments nécessaires ; cela signifie que le document signé doit notamment clairement faire référence ou renvoyer aux données qui mentionnent le montant de la dette ou permettent de la chiffrer (ATF 139 III 297 consid. 2.3.1 ; ATF 132 III 489 consid. 4.1).

Le contrat signé de bail constitue une reconnaissance de dette et justifie la mainlevée provisoire de l'opposition pour le montant du loyer

échu, pour autant que le bailleur ait mis l'objet du contrat à disposition du locataire. En signant le contrat de bail, le locataire reconnaît son obligation de payer le loyer non seulement pour la durée d'occupation de l'objet loué, mais pour toute la durée contractuelle (ATF 134 III 267 consid. 3, JdT 2008 II 77 ; CPF 27 juin 2019/132 consid. II a bb et les références citées).

En vertu de l'art. 270 al. 2 CO, en cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d CO pour la conclusion de tout nouveau bail. Selon une jurisprudence maintenant bien établie, approuvée par la doctrine, la cour de céans a considéré que le contrat de bail ne valait pas à lui seul titre de mainlevée, lorsque l'usage de la formule officielle était nécessaire (Veuillet, in Abbet/Veuillet éd., La mainlevée de l'opposition, n. 162 ad art. 82 LP ; Hack, Formalisme et durée : quelques développements récents du droit du bail, in JdT 2007 II 4 ss, spéc. p. 5; CPF 20 juin 2019/130 ; CPF 8 mai 2017/95 ; CPF, 2 avril 2014/125 ; CPF 27 septembre 2011/404 ; CPF 5 février 2009/32; CPF 18 septembre 2008/440).

ccc) Conformément à l'art. 82 al. 2 LP, le poursuivi peut faire échec à la mainlevée en rendant immédiatement vraisemblable sa libération. Il peut se prévaloir de tous les moyens de droit civil - exceptions ou objections - qui infirment la reconnaissance de dette (ATF 142 III 720 précité). 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 145 III 20 consid. 4.1.2 ; ATF 142 III 720 consid. 4.1 et les arrêts cités).

Selon l'art 264 CO, lorsque le locataire restitue la chose sans observer les délai ou 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). Ainsi, le locataire peut faire valoir sa libération anticipée de l'obligation de payer le loyer dans la procédure de mainlevée à condition de rendre vraisemblable qu'il a restitué l'objet loué et qu'il a proposé un locataire de remplacement qui satisfasse aux exigences de l'art. 264 al. 1 CO (ATF 134 III 267 consid. 3 in fine, JdT 2008 II 77).

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). 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. Selon la jurisprudence, 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_66/2020 du 22 avril 2020, consid. 3.3.1 ; TF 5A_833/2017 du 8 mars 2018 consid. 2.3 et les références, et CPF 27 juin 2019/135, fondé sur cet arrêt du Tribunal fédéral).

b) En l'espèce, les parties ont signé un contrat de bail à loyer pour habitation le 4 juillet 2011. Ce contrat était prévu pour durer du 15 juillet 2011 au 30 avril 2012 puis se renouveler tacitement sauf résiliation donnée trois mois à l'avance pour le 30 avril ou le 31 octobre de chaque année. Il n'est pas contesté que l'appartement a bien été mis à disposition de l'intimée. Le canton de Berne, dans lequel est situé l'appartement litigieux, n'a pas fait usage de la faculté prévue à l'art. 270 al. 2 CO (Lachat/Stasny, in Lachat et alii (éd.), Le bail à loyer, édition 2019,

Chapitre 19, n°3.1.4, p. 489), Le loyer mensuel brut, initialement arrêté à 1095 fr., a par ailleurs été ramené à 997 fr. dès le 1er novembre 2018.

Par courrier du 25 juin 2019, l'intimée a résilié ce contrat pour le 31 juillet 2019, soit hors échéance. Elle restait donc en principe tenue de s'acquitter du loyer du pour son appartement jusqu'à la prochaine échéance contractuelle, soit jusqu'au 31 octobre 2019.

Le contrat de bail ainsi que la notification de baisse de loyer produits constituent donc bien un titre la mainlevée provisoire pour la somme de 997 fr. correspondant au loyer du mois d'août 2019, objet de la poursuite litigieuse.

En première instance, la recourante a elle-même produit le dossier de trois locataires ayant manifesté leur intérêt pour reprendre le bail de l'intimée avant l'échéance du 31 octobre 2019.

Comme l'a bien vu le premier juge, ces documents démontrent notamment que, le 18 juillet 2019, la recourante a informé la candidate D._____ que le bail en cause lui était attribué dès le 1er août 2019. La juge de paix n'a en revanche pas constaté que l'intéressée n'a dans un premier temps pas réagi à cette communication de la recourante et qu'elle l'a finalement informée s'être « *engagée auprès d'une autre gérance* ». Ces faits ressortent pourtant clairement des documents produits (courriel du 24 juillet) et sont par ailleurs déterminants pour l'issue de la cause. L'état de fait sera donc complété sur ce point. Cela conduit à retenir que la candidate D._____ s'est en définitive désistée avant de signer le bail qui lui était proposé et qu'elle ne peut par conséquent pas être assimilée à une candidate satisfaisant aux conditions posées à l'art. 264 al. 1 CO (cf. Lachat, *Le bail à loyer*, op. cit., chapitre 27, n° 5.4.4, p. 814).

Le solde des documents produits par la recourante révèle que candidat H._____ émergeait aux services sociaux et faisait l'objet de poursuites/saisie de revenus pour plus de 2'000 francs. Il ne souhaitait par

ailleurs prendre possession de l'appartement que le 29 août 2019. La candidate G. _____ semble pour sa part ne pas avoir souhaité compléter son dossier comme le lui demandait la recourante. Elle s'est d'ailleurs elle aussi désistée après avoir trouvé un autre logement.

Les pièces produites par la recourante ne permettent donc pas de tenir pour vraisemblable l'existence d'un candidat solvable et disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions que l'intimée dès le 1^{er} août 2019. Cette dernière ne soutient d'ailleurs pas que ces candidatures auraient été écartées à tort par la recourante.

Dans ses déterminations écrites de première instance, l'intimée a en revanche fait valoir qu'elle avait proposé N. _____ comme locataire de remplacement. Elle n'a toutefois produit qu'une retranscription - apparemment effectuée par ses soins - d'échanges de SMS qui ne suffisent pas à établir ni même rendre vraisemblable le fait que cette personne aurait soumis sa candidature à la recourante et encore moins présenté des garanties de solvabilité suffisantes.

L'intimée a également évoqué le fait que la date d'emménagement du nouveau locataire aurait « *probablement* » été retardée en raison de l'exécution de travaux d'entretien dans l'appartement. Cela ne saurait toutefois être tenu pour vraisemblable sur la base des seules suppositions de l'intimée.

Enfin, l'intimée a encore soutenu que l'appartement en cause était affecté de défauts liés à des nuisances générées par l'exécution de travaux d'une part et à un défaut d'isolation d'autre part. Les photos produites en lien avec cette argumentation datent cependant de 2009 alors que le bail est entré en vigueur le 15 juillet 2011. L'intimée n'a pour le reste produit aucun document susceptible de rendre vraisemblable l'existence de défauts la chose louée.

Il découle de ce qui précède que la recourante dispose bien d'un titre la mainlevée pour la somme de 997 fr. correspondant au loyer

dû pour le mois d'août 2019 et que l'intimé n'a quant à elle pas rendu vraisemblable l'existence d'un moyen libératoire.

La recourante - qui admet avoir perçu un montant de 30 fr. 05 - conclu à ce que la mainlevée provisoire soit prononcée à concurrence de 966 fr. 95 plus intérêts à 5 % l'an dès le 1er août 2019. Dans la mesure où le contrat de bail stipule que le loyer était payable le premier chaque mois, l'intérêt moratoire de 5 % est effectivement dû à compter du 1er août 2019 (art. 102 al. 2 et 104 CO).

En première instance, l'intimée s'est référée au contrat d'administration liant la recourante et la gérante de l'immeuble prévoyant un for à Bienne. Toutefois, elle n'était pas partie à ce contrat de sorte qu'elle ne peut se prévaloir de la prorogation de for qu'il prévoit. Quant à celle au lieu de situation de l'immeuble prévu à l'art. 8 du contrat du 4 juillet 2011, elle est inopérante en ce qui concerne la poursuite en cause. En effet, l'art. 84 LP prévoit que le juge du for de la poursuite statue sur les requêtes de mainlevée. Selon l'art. 46 al. 1 LP ce for est le domicile du débiteur et la jurisprudence a précisé qu'à l'exception du cas prévu par l'art. 50 al. 2 LP - qui n'entre ici pas en ligne de compte -, il n'y a pas de prorogation de for en matière de poursuite (ATF 49 III 3 consid. 1 ; JdT 1923 II 150 ; TF 5A_511/2012 du 8 octobre 2012 consid. 4.1 et références).

III. En conclusion, le recours doit être admis et le prononcé réformé en ce sens que la mainlevée provisoire est prononcée à concurrence de 966 fr. 95 plus intérêts à 5 % l'an dès le 1er août 2019.

La recourante obtenant entièrement gain de cause, les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 120 fr., doivent donc être mis à la charge de la poursuivie (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de première instance, les parties ayant agi sans l'assistance d'un mandataire professionnel.

Pour les mêmes raisons, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 180 fr. (art. 61 OELP [Ordonnance du 23 septembre 1996 sur les émoluments perçus en application de LP ; RS 281.35]), doivent être intégralement mis à la charge de l'intimée, qui en remboursera l'avance, par 180 fr., à la recourante et lui versera des dépens de deuxième instance, fixés à 500 fr. (art. 106 al. 1 CPC ; art. 3 al. 2 et 8 TDC [tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile ; BLV 270. 11. 6]).

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,
prononce :

- I. Le recours est admis dans la mesure où il est recevable.
- II. Le prononcé est réformé en ce sens que l'opposition formée par C._____ au commandement de payer n° 9'393'124 de l'Office des poursuites du district de la Broye-Vully, notifié à la réquisition de Fondation V._____, est provisoirement levée à concurrence de 966 fr. 95 (neuf cent soixante-six francs et nonante-cinq centimes) plus intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} août 2019.

L'opposition est maintenue pour le surplus.

Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 120 fr. (cent vingt francs), sont mis à la charge de la poursuivie.

La poursuivie C._____ doit verser à la poursuivante Fondation V._____ la somme de 120 francs (cent vingt

francs) à titre de restitution d'avance de frais de première instance.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 180 fr. (cent huitante francs), sont mis à la charge de l'intimée.

IV. L'intimée C._____ doit verser à la recourante Fondation V._____ la somme de 680 fr. (six cent huitante francs) à titre de restitution d'avance de frais et de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

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

- Me Mireille Piffaretti, avocate (pour Fondation V._____),
- Mme C._____.

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 966 fr. 95.

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 la Broye-Vully.

Le greffier :