

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 23 avril 2020

Composition : M. HACK, président
Mmes Byrde et Cherpillod, juges
Greffier : Mme Debétaz Ponnaz

Art. 29 al. 2 Cst. ; 82 LP ; 136 let. c, 138 et 253 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 **B._____SA**, à [...], contre le prononcé rendu le 28 août 2020 par la Juge de paix du district de La Broye-Vully, dans la poursuite n° 9'564'466 de l'Office des poursuites du même district exercée contre **V._____**, à [...], à l'instance de la recourante.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) Le 7 mai 2020, à la réquisition de B. _____ SA, représentée par [...] SA Agence immobilière, l'Office des poursuites du district de La Broye-Vully a notifié à V. _____, dans la poursuite n° 9'564'466, un commandement de payer portant sur la somme de 6'165 fr. 55, plus intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} mars 2020, et indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation :

« Loyers + charges appartement 3 pièces, 2^{ème} étage, no [...], [...], [...] pour les mois de décembre 2019, janvier, février et mars 2020 + loyers parking intérieur n° 20 pour les mois de décembre 2019, janvier, février et mars 2020 selon contrat de bail du 25 juillet 2013 ».

La poursuivie a formé opposition totale.

b) Par requête du 23 juin 2020, la poursuivante, toujours représentée, a requis de la Juge de paix du district La Broye-Vully qu'elle prononce la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence du montant réclamé en poursuite en capital et intérêt, sous déduction d'un montant de 3'540 fr. versé le 10 juin 2020, « soit Fr. 2'625.55 ». Elle a détaillé comme suit ses prétentions contre la poursuivie :

- loyer appartement de décembre 2019 à mars 2020 inclus :	4'720 fr.
	00
- acompte de charges pour la même période :	1'584 fr. 00
- loyer parking pour la même période :	360 fr. 00
sous déduction de :	
- solde décompte de charges du 12 décembre 2019 :	- 502 fr. 45
- solde divers :	- 4 fr. 00
- versement du 10 juin 2020 :	- 3'540 fr. 00
Total en faveur de la poursuivante :	<u>2'625 fr. 55</u>

Outre un exemplaire du commandement de payer, elle a produit les pièces suivantes :

- un contrat de bail à loyer signé par la représentante de la poursuivante, bailleur, et la poursuivie, locataire, le 25 juillet 2013, portant sur un appartement de trois pièces, à l'usage d'habitation, avec pour dépendance une cave, dans un immeuble sis à [...] (FR). Débutant le 1^{er} août 2013 pour se terminer le 30 septembre 2014 et se renouveler ensuite d'année en année, le bail fixait le loyer mensuel à 1'180 fr., plus acompte de charges de 155 fr. et frais accessoires de 241 fr., soit 1'576 francs. Une rubrique « Bases de calcul » comportait l'indication suivante : « Logement construit avec l'aide fédérale selon LCAP du 04.10.1974 ». Les charges et frais accessoires étaient détaillés, notamment le chauffage et l'eau chaude « selon l'art. 5 OBLF », la période de décompte étant celle du 1^{er} juillet au 30 juin. En fin de contrat, avant les signatures, il était mentionné que le locataire déclarait avoir reçu et accepté le contenu des documents suivants, faisant partie intégrante du contrat : les conditions générales pour habitation et place de parc (éd. 2012), un avenant n° 1 et les « informations de l'OCL destinées aux locataires d'un logement LCAP + plans loyers » ;

- un contrat de bail à loyer signé par les mêmes parties le même jour, portant sur une place de parc dans l'immeuble abritant l'appartement. Débutant le 1^{er} août 2013 pour se terminer le 30 septembre 2014 et se renouveler ensuite d'année en année, le bail fixait le loyer mensuel à 90 francs. La rubrique « base de calcul » indiquait le taux hypothécaire au 1^{er} août 2013, l'indice des prix à la consommation à la même date et l'année de référence 2010 ;

- un décompte individuel de chauffage, eau chaude et frais accessoires du 1^{er} juillet 2018 au 30 juin 2019 adressé à la poursuivie le 12 décembre 2019, présentant un solde en sa faveur de 502 fr. 45.

Par courrier recommandé du 25 juin 2020, la juge de paix a transmis la requête et les pièces produites à la poursuivie et lui a imparti un délai au 3 août 2020 pour se déterminer et déposer toutes pièces utiles. L'intéressée n'a pas réclamé le pli, qui a donc été renvoyé au greffe de la juge de paix à l'échéance du délai de garde. Le procès-verbal n'indique pas que la requête ait alors été notifiée à la poursuivie d'une autre manière.

2. Par prononcé du 28 août 2020, notifié à la poursuivante le 30 août 2020 et à la poursuivie le 3 septembre 2020, la Juge de paix du district de La Broye-Vully a rejeté la requête de mainlevée (I), a arrêté à 150 fr. les frais judiciaires, compensés avec l'avance de frais de la poursuivante (II), a mis les frais à la charge de la poursuivante (III) et n'a pas alloué de dépens (IV).

La poursuivante a demandé la motivation de cette décision, par lettre du 8 septembre 2020.

Les motifs du prononcé ont été adressés le 27 novembre 2020 et notifiés le 30 aux parties.

L'état de fait retenu par le premier juge doit être complété d'un fait nouveau dont ce magistrat n'a pas eu connaissance, à savoir que la poursuivie est sous curatelle de représentation et gestion depuis le 10 septembre 2020.

3. Par acte du 7 décembre 2020, la poursuivante, toujours représentée, a recouru contre le prononcé en indiquant qu'elle contestait la décision par laquelle « la mainlevée pour un montant de 6'165 fr. 55 avec intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} mars 2020 n'a pas été prononcée ». Elle a précisé qu'un montant de 3'540 fr. (sûretés contractuelles) avait été encaissé par le bailleur et que « par conséquent, la dette faisant l'objet de la procédure de mainlevée s'élève à 2'625 fr. 55 avec intérêt à 5% dès le 1^{er} mars 2020 (hors frais de poursuite), comme indiqué dans la requête du 17 juin 2020 », telles étant, selon ses propres termes, « notre argumentation et notre conclusion ».

A l'appui de son recours, la poursuivante a produit, outre la décision attaquée, une copie de sa requête de mainlevée et des deux

contrats de bail concernés, et trois pièces nouvelles (n^{os} 4, 5 et 7 du bordereau).

Le 19 janvier 2021, le greffe de la cour de céans a transmis le recours à l'intimée, par courrier recommandé, et lui a imparti un délai de dix jours dès réception pour déposer sa réponse. L'intéressée n'a pas réclamé le pli, qui a donc été renvoyé au greffe à l'échéance du délai de garde.

Le 7 avril 2021, le greffe de la cour de céans a transmis à nouveau le recours à l'intimée, par courrier recommandé adressé à sa curatrice, à qui un délai de dix jours dès réception a été imparti pour déposer une réponse.

Par lettre du 12 avril 2021, la curatrice, agissant pour l'intimée, a conclu au rejet du recours, avec suite de frais et dépens.

En droit :

I. La demande de motivation a été formulée en temps utile (art. 239 al. 2 CPC).

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.

En revanche, les pièces produites à l'appui du recours, dès lors qu'elles ne figurent pas au dossier de première instance, sont nouvelles et, par conséquent, irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

II. La recourante fait valoir que l'immeuble sur lequel portent les baux litigieux a été construit sous le régime de la LCAP (loi fédérale du 4 octobre 1974 encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements ; RS 843). Par conséquent la détermination des loyers n'est pas soumise au droit du bail, mais à la LCAP, selon l'art. 45 LCAP. La formule d'avis de fixation des loyers n'était donc pas obligatoire.

a) aa) Selon l'art. 82 al. 1 LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1), 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 de l'opposition.

Constitue une reconnaissance de dette au sens de cette disposition, en particulier, l'acte sous seing privé, signé par le poursuivi, 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 et la jurisprudence citée).

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 (Veuillet, *in* Abbet/Veuillet [éd.], La mainlevée de l'opposition, n. 154 *ad* art. 82 LP ; 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 ; CPF 20 juin 2019/130 consid. II a aa et les arrêts cités).

bb) Aux termes de l'art. 270 al. 1. CO (Code des obligations ; RS 220), lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens des art. 269 et 269a CO, il peut le contester devant l'autorité de conciliation dans les trente jours qui suivent la réception de la chose et en demander la diminution s'il a été contraint de conclure le bail

par nécessité personnelle ou familiale ou en raison de la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux ou si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au précédent loyer.

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.

cc) L'art. 270 CO, dont le titre est « Contestation du loyer, I. Demande de diminution du loyer, 1. Loyer initial », figure au chapitre sur la protection contre les loyers abusifs ou d'autres prétentions abusives du bailleur en matière de baux d'habitation et de locaux commerciaux. Aux termes de l'art. 253b al. 3 CO, déjà dans sa teneur en 2013, les dispositions relatives à la contestation des loyers abusifs ne s'appliquent toutefois pas aux locaux d'habitation en faveur desquels des mesures d'encouragement ont été prises par les pouvoirs publics et dont le loyer est soumis au contrôle d'une autorité (ATF 129 II 125 consid. 4.2). Cela est encore confirmé par l'art. 2 al. 2 OBLF (Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux ; RS 221.213.11) qui prévoit que seuls les art. 253 à 268b, 269, 269d, al. 3, 270e et 271 à 273c CO ainsi que les art. 3 à 10 et 20 à 23 OBLF - qui traitent d'autres sujets - sont applicables aux appartements en faveur desquels des mesures d'encouragement ont été prises par les pouvoirs publics et dont le loyer est soumis au contrôle d'une autorité (cf. également TF 4A_267/2009 du 7 août 2009 consid. 2.2 ; TF 1C_500/2013 du 25 septembre 2014 consid. 2.2 ; CPF 20 juin 2019/130 précité consid. II a bb).

La LCAP prévoit diverses mesures par lesquelles la Confédération atteint son but d'encouragement, parmi lesquelles des mesures spéciales destinées à abaisser les loyers (art. 35 ss). Aux termes de l'art. 45 al. 1 LCAP, les loyers abaissés en vertu de la LCAP sont soumis à une surveillance officielle jusqu'au remboursement complet des avances de la Confédération et de leurs intérêts et au minimum pendant vingt-cinq

ans. Cette surveillance officielle peut prendre fin avant terme, à la remise des avances et des intérêts (art. 40 LCAP) ou à la conclusion d'un contrat d'annulation de droit public.

Selon la jurisprudence, deux conditions cumulatives doivent être remplies pour admettre que le logement est subventionné : la construction, la rénovation ou l'acquisition du logement doit en premier lieu avoir été entreprise avec un appui financier de la Confédération, d'un canton ou d'une commune, une aide sociale personnalisée accordée au locataire n'étant pas considérée comme une mesure d'encouragement à la construction et, d'autre part, les loyers de ces logements doivent être soumis au contrôle d'une autorité administrative indépendante du bailleur (CPF 20 juin 2019/130 précité consid. II a bb et les réf. citées).

dd) Selon la jurisprudence, le contrat de bail ne vaut pas à lui seul titre de mainlevée, lorsque l'usage de la formule officielle est nécessaire (CPF 30 septembre 2019/216 consid. II a bb ; CPF 20 juin 2019/130 consid. IIa bb ; CPF 8 mai 2017/95 consid. II b aa ; CPF 2 avril 2014/125 consid. II b ; CPF 27 septembre 2011/404 consid. II a ; CPF, 5 février 2009/32 consid. II a ; CPF 18 septembre 2008/440 consid. II a ; CPF 15 novembre 2007/422 consid. II ; CPF 22 mars 2007/163 consid. II a ; CPF 29 juin 2006/314 consid. II a ; *Veillet, op. cit.*, 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). En revanche, lorsque le logement est subventionné, soit lorsque les deux conditions susmentionnées sont rendues vraisemblables, l'art. 270 al. 2 CO n'est pas applicable et le bail vaut à lui seul titre de mainlevée (cf. CPF 20 juin 2019/130 précité consid. II a bb et les réf. cit.).

ee) Dans un arrêt n° 328 du 2 septembre 2010, la cour de céans a admis qu'un contrat qui précisait que le bail était régi par « les dispositions légales LCAP du 11.04.1996 (en annexe) plus communément appelées aides fédérales (...) » et que « les locataires prennent connaissance des informations sur les logements LCAP » était suffisant pour retenir qu'il s'agissait d'un logement subventionné et donc valait à lui

seul titre à la mainlevée. Dans un arrêt n° 146 du 7 mai 2009, la cour de céans a fait de même pour un contrat qui prévoyait qu'il s'agissait d'un logement subventionné. Dans l'arrêt n° 130 du 20 juin 2019 précité, elle a relevé que le contrat de bail litigieux comportait sous la rubrique « Bases de calcul » la mention « Le loyer est soumis à la LCAP » et a estimé cette mention suffisante pour retenir que l'appartement en cause était un logement en faveur duquel des mesures d'encouragement avaient été prises par les pouvoirs publics et dont le loyer était soumis au contrôle d'une autorité au sens de l'art. 253b al. 3 CO. Dans ce cas en outre, l'intimé, qui avait été invité à se déterminer, ne l'avait d'ailleurs pas contesté. La cour de céans a en conséquence considéré que le contrat de bail ne devait pas être accompagné de la formule officielle de l'art. 270 al. 2 CO et constituait donc un titre de mainlevée provisoire pour le loyer et les acomptes de frais accessoires qu'il mentionnait.

ff) D'après la doctrine, l'obligation de l'usage de la formule officielle en cas de pénurie ne s'applique qu'aux logements ; les garages, boxes et places de parc ne sont pas soumis à cette obligation, même quand ils sont cédés en même temps que le logement principal ; le principe est en effet que seuls les locaux d'habitation peuvent être touchés par la pénurie (Dietschy-Martenet, *in* Bonhet/ Carron/Montini [éd.], Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, 2^e éd., 2017, n. 72 *ad* art. 270 CO ; Fetter, La contestation du loyer initial, thèse 2005, p. 77, n° 166 ; Arrêt de la Cour de justice de Genève, du 28 mai 2018, ACJC/648/2018).

b) aa) En l'espèce, les baux portent sur un immeuble sis à Fribourg. Ce canton a fait usage de la possibilité offerte par l'art. 270 al. 2 CO (art. 27 al. 1 de la loi fribourgeoise d'application du 9 mai 1996 relative au bail à loyer et au bail à ferme non agricole [LABLF ; RSF 222.3.1]) et l'usage de la formule officielle lors de la conclusion du bail a été rendue obligatoire dans tout le canton de Fribourg par l'ordonnance du 26 novembre 2002 concernant l'usage de la formule officielle pour la conclusion d'un nouveau bail à loyer (RSF 222.3.12). Cette ordonnance,

entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2003, a été abrogée le 14 décembre 2020 avec effet au 1^{er} janvier 2021.

bb) Le cas d'espèce est pour le surplus distinct des cas cités plus haut. Le contrat de bail portant sur un appartement et une cave, conclu le 25 juillet 2013, n'indique pas qu'il serait soumis à la LCAP, ni que les loyers seraient encore surveillés. Il prévoit uniquement, sous « Bases de calcul » : « Logement construit avec l'aide fédérale selon LCAP du 4.10.1974 ». Certains frais accessoires sont indiqués comme calculés sur la base de l'art. 5 OBLF et le contrat de bail prévoit que le locataire reçoit les « informations de l'OCL destinées aux locataires d'un logement LCAP ».

Les éléments contenus dans le contrat de bail d'habitation permettent de retenir, au stade de la vraisemblance, qu'à un moment donné, le logement a été construit avec de l'aide fédérale et partant que les baux ont été soumis à la surveillance prévue par l'art. 45 LCAP, entré en vigueur le 1^{er} janvier 1975. Ils ne permettent en revanche pas de retenir comme vraisemblable, faute de tout élément, qu'ils l'étaient toujours en juillet 2013, soit plus de trente-huit ans après l'entrée en vigueur de la LCAP. L'art. 45 LCAP prévoit en effet une surveillance – qui exclut l'application de l'art. 270 CO (cf. supra consid. II a cc) – uniquement jusqu'au remboursement complet des avances de la Confédération et de leurs intérêts et au minimum pendant vingt-cinq ans. Or, on ne sait rien de l'état de remboursement des avances de la Confédération. On ignore en outre si une éventuelle rénovation du logement litigieux (art. 43 LCAP) est intervenue moins de vingt-cinq ans avant la conclusion des baux, ce qui exclurait, ici également sous l'angle de la vraisemblance, que la surveillance ait été levée. Le dossier de première instance ne contient pas non plus de pièce laissant penser qu'en 2013 encore les baux étaient toujours soumis à une surveillance officielle.

Dans ces conditions, on ne peut que retenir, au vu des dispositions précitées, que le bailleur qui souhaitait obtenir la mainlevée d'une opposition formée contre une poursuite pour un loyer relatif à un bail sur un logement, conclu à Fribourg en 2013, devait par principe

produire la formule officielle remise au locataire lors de la conclusion du bail. On ne peut ensuite pas retenir que la recourante, représentée dans toute la procédure par une régie, aurait rendu vraisemblable, par pièce, que le bail sur le logement était encore surveillé officiellement au sens de l'art. 45 LCAP au moment de sa conclusion, de sorte que l'art. 270 CO ne trouvait alors par exception pas application et que la formule précitée, imposée dans le canton, n'avait pas à être produite à l'appui de la requête de mainlevée provisoire d'opposition. La détermination de l'intimée sur ce point semble sans pertinence dès lors qu'il apparaît très invraisemblable qu'elle ait pu savoir quoi que ce soit s'agissant de la surveillance des baux encore au moment de la conclusion du sien. On relève encore en faveur de cette appréciation que l'application de l'art. 270 al. 2 CO aux baux à loyer est la règle et sa non-application l'exception, de sorte que celle-ci doit être interprétée restrictivement. Au moment de la décision attaquée à tout le moins, il convient donc de retenir sous l'angle de la vraisemblance, l'inverse n'ayant pas été rendu plus vraisemblable, que l'art. 270 al. 2 CO s'appliquait. Faute pour la recourante d'avoir produit la formule officielle, sa requête de mainlevée a été rejetée à juste titre en ce qui concerne le loyer de l'appartement.

Le recours doit par conséquent être rejeté en tant qu'il porte sur les montants des loyers de l'appartement et acomptes de charges réclamés.

cc) En revanche, comme on l'a exposé précédemment, l'obligation de faire usage de la formule officielle ne s'applique pas au bail portant sur la place de parc. Le recours pourrait par conséquent être admis en tant qu'il porte sur le montant des loyers du parking de 360 fr. pour quatre mois, avec intérêt à 5% l'an dès l'échéance moyenne du 1^{er} mars 2020 indiquée dans le commandement de payer. Pour les motifs exposés ci-après (cf. consid. III), le prononcé doit toutefois être annulé d'office sur ce point et la cause renvoyée au premier juge pour nouvelles instruction et décision.

III. a) En application de l'art. 253 CPC, lorsque la requête ne paraît pas manifestement irrecevable ou infondée, le tribunal donne à la partie adverse l'occasion de se déterminer oralement ou par écrit. L'art. 84 al. 2 *in initio* LP prévoit également que le juge du for de la poursuite donne au débiteur, dès réception de la requête, l'occasion de répondre verbalement ou par écrit, avant qu'il ne notifie sa décision. Ces dispositions concrétisent le droit d'être entendu du défendeur ou intimé, respectivement du poursuivi, garanti par l'art. 53 CPC ainsi que par les art. 29 al. 2 Cst. [Constitution fédérale de la Confédération suisse; RS 101] et 6 § 1 CEDH [Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales; RS 0.101] (Haldy, *in* CR-CPC, nn. 1 à 5 *ad* art. 53 CPC ; Bohnet, *in* CR-CPC, n. 2 *ad* art. 253 CPC ; Klinger, *in* Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, Kommentar zur Schweizerische Zivilprozess- ordnung, 3^e éd., n. 1 *ad* art. 253 ZPO [CPC]). Le droit d'être entendu est de nature formelle et sa violation justifie en principe l'annulation de la décision entreprise, sans qu'il soit nécessaire d'examiner si son respect aurait conduit à une décision différente (Haldy, *op. cit.*, n. 19 *ad* art. 53 CPC). Cependant, selon la jurisprudence de la cour de céans développée dans le cadre du CPC, lorsque la cour arrive à la conclusion que le recours contre un refus de mainlevée doit être rejeté, il n'y a pas lieu à annulation, dès lors que, dans cette hypothèse, la violation des règles sur la notification n'entraîne aucun préjudice pour la partie poursuivie, la décision de première instance rejetant la requête de mainlevée et mettant les frais à la charge de la partie poursuivante étant confirmée sans frais supplémentaire pour elle (JdT 2017 III 174).

L'art. 136 let. c CPC prévoit que le tribunal notifie aux personnes concernées les actes de la partie adverse, par envoi recommandé ou d'une autre manière contre accusé de réception (art. 138 al. 1 CPC). Une notification judiciaire est réputée accomplie lorsque le destinataire, qui n'a pas retiré le pli à l'issue du délai de garde de sept jours, devait s'attendre à recevoir cette notification (art. 138 al. 3 let. a CPC). Selon la jurisprudence, le débiteur qui fait opposition à un commandement de payer n'est pas censé se tenir prêt à tout moment à recevoir une requête de mainlevée, car il s'agit d'une nouvelle procédure

(ATF 138 III 225 consid. 3.1, JdT 2012 II 457 ; ATF 130 III 396, JdT 2005 II 87 ; TF 5A_552/2011 du 10 octobre 2011 consid. 2.1 ; TF 5D_130/2011 du 22 septembre 2011 consid. 2.1 ; TF 5A_710/2011 du 28 janvier 2011 consid. 3.1 ; TF 5A_172/2009 publié in BISchK 2010 p. 207 et note du rédacteur Hans-Jörg Peter et les références citées ; Bohnet, *op. cit.*, n. 27 *ad art.* 138 CPC). Ainsi, lorsque la convocation à l'audience de mainlevée et/ou l'acte introductif d'instance n'ont pas été retirés dans le délai de garde, la fiction ne s'applique pas et ces actes doivent être notifiés à nouveau d'une autre manière contre accusé de réception (art. 138 al. 1 CPC), par exemple par huissier (Bohnet, *op. cit.*, n. 31 *ad art.* 138 CPC ; JdT 2017 III 174 ; CPF 30 mars 2015/112 ; CPF 21 novembre 2014/391 ; CPF 10 avril 2014/145 et les nombreux arrêts cités).

b) En l'espèce, le pli recommandé contenant la requête de mainlevée et la lettre fixant à la poursuivie un délai pour se déterminer est revenu au greffe de la justice de paix avec la mention "non réclamé". Il ne ressort pas du dossier, et en particulier du procès-verbal des opérations, que ce pli aurait été à nouveau notifié à sa destinataire, par exemple par huissier. L'intéressée n'a ainsi pas eu la possibilité de prendre connaissance de la requête, ni de se déterminer à son sujet, ce qui constitue une violation de son droit d'être entendue. Cette violation doit être constatée d'office, le recours étant admis sur un point du prononcé attaqué qui était favorable à l'intimée, qui doit être habilitée à faire valoir ses éventuels moyens libératoires.

IV. En conclusion, le recours doit être partiellement admis, le prononcé annulé et la cause renvoyée à la première juge pour qu'elle notifie la requête à l'intimée, soit à sa curatrice, en lui fixant un délai pour se déterminer sur la requête de mainlevée provisoire de l'opposition en ce qu'elle vise le montant de 360 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} mars 2020, et rende une nouvelle décision sur cette partie de la requête ainsi que sur les frais de première instance.

Pour le surplus, le recours est rejeté et le prononcé confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, vu la valeur litigieuse, doivent être arrêtés à 225 francs. Répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC), ils sont mis à la charge de la recourante par 195 fr. et à la charge de l'intimée par 30 fr., montant que cette dernière versera à la recourante à titre de restitution partielle d'avance de frais. Par ailleurs, la différence de 45 fr. avec l'avance de frais effectuée par la recourante doit lui être remboursée par la caisse du Tribunal cantonal.

Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens à l'intimée, représentée par sa curatrice, aucun mandataire professionnel au sens du TDC (tarif des dépens en matière civile ; BLV 270.11.6) n'étant intervenu.

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 partiellement admis.

- II. Le prononcé est partiellement annulé et la cause renvoyée à la Juge de paix du district de La Broye-Vully pour qu'elle procède dans le sens des considérants et reprenne l'instruction de la cause en examinant la requête de mainlevée provisoire d'opposition en ce qu'elle porte sur le montant de 360 fr. réclamé à titre de loyer pour le parking des mois de décembre 2019 à mars 2020.

Le prononcé est confirmé pour le surplus.

- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 225 fr. (deux cent vingt-cinq francs), sont mis à la charge de la

recourante par 195 fr. (cent nonante-cinq francs) et à la charge de l'intimée par 30 fr. (trente francs).

La différence de 45 fr. (quarante-cinq francs) avec l'avance de frais effectuée par la recourante lui est remboursée par la caisse du Tribunal cantonal.

- IV.** L'intimée V. _____ doit verser à la recourante B. _____ SA le montant de 30 fr. (trente francs) à titre restitution partielle d'avance de frais judiciaires de deuxième instance.

- V.** Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance.

VI. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- [...] SA (pour B. _____ SA),
- Mme [...], curatrice (pour V. _____).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 2'625 fr. 55.

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 La Broye-Vully.

La greffière :