

## COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

---

---

Arrêt du 5 juillet 2021

---

Composition : M. HACK, président  
Mmes Byrde et Rouleau, juges  
Greffier : M. Klay

\*\*\*\*\*

### **Art. 21, 257e al. 2, 261 al. 1 CO ; 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 **E.**\_\_\_\_\_, à [...], contre le prononcé rendu le 26 octobre 2020, à la suite de l'audience du même jour, par la Juge de paix du district de Lausanne, dans les poursuites n° 9257860 et 9257882 de l'Office des poursuites du même district exercées à l'instance de la recourante contre **Q.**\_\_\_\_\_, à [...], et **F.**\_\_\_\_\_, à [...].

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

**En fait :**

**1. a)** Le 12 août 2019, à la réquisition d'E. \_\_\_\_\_ AG, l'Office des poursuites du district de Lausanne a notifié à F. \_\_\_\_\_, dans la poursuite ordinaire n° 9257860, un commandement de payer les sommes de (1) 586 fr. 50 avec intérêt à 8 % l'an dès le 16 juin 2018 et (2) 7'038 fr. avec intérêt à 8 % l'an dès le 15 août 2018, indiquant comme titre et date de la créance ou cause de l'obligation ce qui suit :

« (1) Loyer impayé en relation avec les locaux commerciaux sis [...] pour la période du 16.06.2018 au 30.06.2018. Solidairement et conjointement avec Q. \_\_\_\_\_, même adresse.

(2) Loyers de locaux précités impayés du 01.07.2018 au 31.12.2018. »

Le poursuivi a formé opposition totale.

**b)** Le même jour, à la réquisition d'E. \_\_\_\_\_ AG, l'Office des poursuites du district de Lausanne a notifié à Q. \_\_\_\_\_, dans la poursuite ordinaire n° 9257882, un commandement de payer les mêmes sommes d'argent, indiquant comme titre et date de la créance ou cause de l'obligation ce qui suit :

« (1) Loyer impayé en relation avec les locaux commerciaux sis [...] pour la période du 16.06.2018 au 30.06.2018. Solidairement et conjointement avec F. \_\_\_\_\_, même adresse.

(2) Loyers de locaux précités impayés du 01.07.2018 au 31.12.2018. »

La poursuivie a formé opposition totale.

**c)** Par acte du 3 août 2020, la poursuivante a requis la mainlevée des oppositions susmentionnées à concurrence – pour chacune – de 7'624 fr. 50 plus intérêt à 8 % l'an dès le 1<sup>er</sup> août 2018. Elle a requis production d'une pièce en mains des intimés, savoir la preuve de la constitution de la garantie de loyer, et a produit – en sus des commandements de payer en causes – huit pièces sous bordereau, soit notamment les documents suivants, en copie :

- un extrait du Registre foncier concernant l'immeuble n° [...] sis [...], dont il ressort que B.\_\_\_\_\_ est devenue propriétaire de ce bien immobilier après l'avoir acheté le 18 décembre 2018 à la poursuivante ;
- une « cession de créance par suite de changement de propriétaire » du 29 juillet 2020 de B.\_\_\_\_\_, représentée par Y.\_\_\_\_\_ SA, en faveur de la poursuivante, portant sur les droits et devoirs à l'encontre des poursuivis dans le cadre du bail ayant porté sur un local commercial de l'immeuble susmentionné (pièce 1bis) ;
- un document intitulé « Generalvollmacht mit Substitutionsbefugnis » signé le 29 juin 2017 par X.\_\_\_\_\_ en faveur d'Y.\_\_\_\_\_ SA (pièces 1bis) ;
- un contrat de bail à loyer pour surfaces commerciales conclu le 13 juin 2018 entre la poursuivante, représentée par C.\_\_\_\_\_ SA, et les poursuivis, portant sur la location par ces derniers d'une arcade au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...], pour un loyer mensuel de 1'093 fr. plus 80 fr. d'acompte chauffage et eau chaude, payable d'avance le premier jour du mois (chiffre 1.1). A teneur dudit contrat, la location débutait le 16 juin 2018 et le loyer était dû à partir de cette date (chiffre 3.1). Il devait durer jusqu'au 30 juin 2023, sauf résiliation douze mois à l'avance pour fin juin, et se renouvelait tacitement de cinq ans en cinq ans (chiffre 4). En cas de retard de paiement, la bailleuse facturait aux locataires un intérêt de retard de 8 % (par an) sur le montant dû, dès le jour d'échéance

(chiffre 7). Il était également prévu que la bailleuse remette aux locataires l'objet locatif à la date prévue, et qu'à cette occasion, un procès-verbal de remise soit établi et signé par les deux parties (chiffre 8). Par ledit contrat, les parties ont encore convenu notamment du chiffre 10 suivant :

« [...]

### **10 Cautionnement solidaire**

Le locataire s'engage à ouvrir une garantie de loyer, provenant d'une grande banque suisse de premier ordre ou après de la société de cautionnement [...], d'un montant de CHF 20'000.00 pour couvrir toutes les prétentions de la bailleuse découlant du présent bail à loyer (paiement du loyer, dommages-intérêts en cas de cessation prématurée du bail, dommages-intérêts suite à [*sic*] l'endommagement de l'objet locatif ou pour usure extraordinaire ou pour d'autres motifs), dont la validité doit courir encore au moins douze mois après la première date d'échéance possible (y c. prolongation d'un commun accord ou suite à [*sic*] l'usage de droits d'option éventuellement accordés). Dans cette garantie, la banque ou la société de cautionnement doit d'engager irrévocablement à payer à la bailleuse, sur la première demande de celle-ci, tout montant jusqu'à hauteur précitée, sans tenir compte de la validité et des conséquences légales du présent bail à loyer et en renonçant à toute objection ou opposition en découlant.

L'acte original de la garantie susmentionnée doit être remis à la bailleuse à la signature du bail. En cas d'abstention, la bailleuse est en droit de refuser la remise de l'objet.

[...] » ;

- un procès-verbal d'état des lieux d'entrée établi le 13 juin 2018 entre C.\_\_\_\_\_ SA et la poursuivie Q.\_\_\_\_\_, indiquant notamment que l'original de la garantie bancaire n'ayant pas été fourni, les clés n'étaient pas remises aux locataires ;
- un courrier du 18 juin 2018 de C.\_\_\_\_\_ SA, remettant aux poursuivis leur exemplaire du contrat de bail signé et les

invitant à lui transmettre le certificat de dépôt de garantie de loyer de 20'000 fr. au plus vite, faute de quoi les clés ne pourraient pas leur être remises ;

- deux notifications de résiliation de bail du 15 novembre 2018 pour le 31 décembre 2018 envoyés aux poursuivis.

Le 18 août 2020, la Juge de paix du district de Lausanne a donné suite à la réquisition de la poursuivante et fixé un délai au 18 septembre 2020 aux intimés pour produire la pièce requise.

Par courrier du 18 septembre 2020, les intimés ont indiqué que la pièce requise n'existait pas.

La juge de paix a cité les parties à une audience du 26 octobre 2020.

A cette audience, tenue par-devant la juge de paix en présence des parties, les intimés ont produit un onglet de onze pièces sous bordereau, dont un courrier du 27 juillet 2018 adressé à la poursuivante, par lequel les poursuivis ont notamment indiqué invalider formellement le contrat de bail pour lésion au sens de l'art. 21 CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse [livre cinquième : Droit des obligations] ; RS 220).

**2.** Par prononcé du 26 octobre 2020, adressé pour notification aux parties le 13 novembre 2020, la juge de paix, statuant à la suite de l'audience susmentionnée, a ordonné la jonction des deux causes (I), a rejeté les deux requêtes de mainlevée (II), a arrêté à 180 fr. les frais judiciaires, compensés avec l'avance de frais de la poursuivante (III), les a mis à la charge de cette dernière (IV) et a dit que celle-ci devait verser aux poursuivis, solidairement entre eux, la somme de 800 fr. à titre de dépens, en défraiement de leur représentant professionnel (V).

Ce dispositif a été notifié le 16 novembre 2020 à la poursuivante.

Par lettre du 23 novembre 2020, la poursuivante a demandé la motivation du prononcé.

Le 2 mars 2021, le prononcé motivé a été adressé pour notification aux parties. La première juge a considéré que les poursuites étaient fondées sur un contrat de bail pour locaux commerciaux entre la poursuivante, bailleuse, et les poursuivis, locataires solidairement responsables, prenant effet le 16 juin 2018 et courant jusqu'au 30 juin 2023. La poursuivante indiquait s'être fait céder la créance sur la base de ses pièces 1bis. Toutefois, la représentation de B.\_\_\_\_\_, par Y.\_\_\_\_\_ SA, pour céder la créance n'était pas établie par pièce dès lors que la « Generalvollmacht mit Substitutionsbefungis » était rédigée au nom de X.\_\_\_\_\_. La juge de paix a ainsi retenu que la cession n'étant pas établie, la poursuivante n'avait pas la légitimation active.

Ce prononcé motivé a été notifié le 3 mars 2021 à la poursuivante.

**3.** Par acte du 11 mars 2021, E.\_\_\_\_\_ AG a recouru contre le prononcé précité, concluant avec suite de frais et dépens de première et deuxième instances principalement à sa réforme en ce sens que les oppositions des intimés dans les poursuites n° 9257860 et 9257882 soient levées, chacune à concurrence de 7'624 fr. 50 plus intérêt à 8 % l'an dès le 1<sup>er</sup> août 2018, subsidiairement à son annulation et au renvoi de la cause en première instance pour complément d'instruction et nouvelle décision. Elle a produit une pièce nouvelle, soit un extrait du Registre du commerce.

Par réponse du 22 avril 2021, les intimés ont conclu avec suite de frais et dépens au rejet du recours.

Dans une réplique spontanée du 29 avril 2021, la recourante a implicitement confirmé ses conclusions.

**4.** Il y a lieu de compléter l'état de fait retenu par le premier juge par le fait suivant, ressortant des indications figurant aux Registre du commerce, accessibles par Internet, qui constituent des faits notoires que la Cour de céans peut librement prendre en compte (art. 151 CPC [Code de procédure civile ; RS 272] ; ATF 138 II 557 consid. 6.2).

La société X.\_\_\_\_\_ a changé de raison sociale le 6 décembre 2017 pour devenir B.\_\_\_\_\_ (cf. mutation publiée dans la Feuille officielle suisse du commerce [FOSC] n° 42776 du 6 décembre 2017).

### **En droit :**

**I.** Le recours, écrit et motivé, a été déposé dans les formes requises et en temps utile, soit dans le délai de dix jours suivant la notification de la décision motivée (art. 321 al. 1 et 2 CPC). Il est ainsi recevable. Contrairement à ce que soutiennent les intimés, la pièce nouvelle - soit un extrait du Registre du commerce - l'est également, dès lors qu'elle a été produite pour prouver un fait notoire qui n'avait par conséquent pas à être prouvé (art. 151 CPC ; ATF 138 II 557 consid. 6.2).

La réponse du 22 avril 2021 des intimés est également recevable (art. 322 al. 2 CPC), de même que la réplique spontanée du 29 avril 2021 de la recourante, en vertu de son droit d'être entendu (ATF 142 III 48 consid. 4.1.1 et les références citées).

**II.** La recourante fait valoir qu'elle était propriétaire de l'immeuble au début du contrat de bail, qu'elle l'a cédé à B.\_\_\_\_\_ le 18 décembre 2018, ainsi que cela ressort de l'extrait du Registre foncier

produit en première instance, que la cession de créance ne porte donc que sur le loyer dû pour la période du 18 au 31 décembre 2018 et que pour la période qui précède, elle dispose de la légitimation active sans cession de créance, ce que le premier juge a omis de constater. Elle relève ensuite, s'agissant de la cession de créance, que X.\_\_\_\_\_ est l'ancienne raison sociale de B.\_\_\_\_\_, « en vigueur » au moment de la signature de la procuration jointe à la cession.

Les intimés, partant du principe que la pièce nouvelle produite par la recourante est irrecevable, soutiennent que c'est à juste titre que le premier juge a rejeté la requête faute de cession de créance valable. S'agissant des loyers antérieurs à la vente de l'immeuble, ils estiment hautement vraisemblable qu'une clause particulière prévoyait de déroger à l'art. 261 CO, selon lequel l'aliénateur reste le créancier des loyers impayés pour la période antérieure au transfert de bail, sans quoi la cession de créance n'aurait pas eu de raison d'être. Subsidiairement, les intimés invoquent la lésion, la garantie de loyer à constituer représentant plus de 18 fois le loyer. Ils font encore valoir que le contrat de bail ne serait jamais entré en vigueur car la recourante avait refusé de leur remettre les clés du local pour le motif qu'ils n'avaient pas constitué la garantie de loyer. La clause prévoyant cette possibilité serait une condition suspensive.

En réplique spontanée, la recourante a rétorqué que l'allégation des intimés selon laquelle B.\_\_\_\_\_ et elle-même auraient prévu dans le contrat de cession de l'immeuble une clause différente du régime prévu à l'art. 261 CO est purement fantaisiste, étant rappelé que la cession de créance lui permet de réclamer la part de loyer due pour la période allant du 18 au 31 décembre 2018. Au demeurant, les intimés ne prouvent pas leur assertion par pièce. La recourante fait ensuite valoir que les intimés n'ont pas rendu vraisemblables les conditions de la lésion invoquée. Par ailleurs, le montant de la garantie de loyer ne relevait pas d'une disproportion évidente, au vu notamment des faibles garanties de solvabilité apportées par les intimés. La lésion ne peut ainsi être retenue. Enfin, la recourante soutient que le paiement de la garantie de loyer

préalable à la remise des locaux loués n'est pas une condition suspensive à l'avènement d'un contrat de bail, mais bien une obligation découlant des art. 2 CCR (Contrat-cadre romand) et 2 RULV (Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud). Dans ce cadre, la recourante n'a ainsi pas remis les locaux aux locataires en application de l'art. 82 CO, dans la mesure où la garantie n'avait pas été fournie. Il n'y a dès lors pas d'inefficacité du contrat de bail du fait du non-paiement de la garantie de loyer.

**a)** Selon l'art. 82 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 (al. 1) ; le juge la prononce si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (al. 2).

**aa)** La procédure de mainlevée provisoire 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 provisoire examine seulement la force probante du titre produit par le créancier, sa nature formelle – et non la validité de la créance – et lui attribue force exécutoire si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblables ses moyens libératoires (ATF145 III 160 consid. 5.1 et la référence citée). 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 et la référence citée ; TF 5A\_940/2020 du 27 janvier 2021 consid. 3.1 ; Veuillet, *in* Abbet/Veuillet [éd.], La mainlevée de l'opposition, Berne 2017, nn. 32 et 92 ad 82 LP).

Constitue une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 al. 1 LP, en particulier, l'acte sous seing privé, signé par le poursuivi – ou son représentant (ATF 132 III 140 consid. 4.1.1) –, 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 ; TF 5A\_940/2020 précité consid. 3.2). La mainlevée ne peut être allouée qu'au créancier désigné par le titre valant reconnaissance de dette ou au cessionnaire légal ou conventionnel de la créance (ATF 143 III 221 consid. 4 ; TF 5D\_195/2013 du 22 janvier 2014 consid. 3.2). Lorsque le poursuivant prétend être le successeur à titre particulier du créancier désigné (cession de créance, transfert de contrat, subrogation), il doit établir clairement ce transfert de créance par titre (ATF 140 III 372 consid. 3.3.3 ; TF 5A\_507/2015 du 16 février 2016 consid. 3.1 ; *Veuillet, op. cit.*, n. 77 ad art. 82 LP et les références citées).

Un contrat écrit justifie en principe la mainlevée provisoire de l'opposition pour la somme d'argent incombant au poursuivi lorsque les conditions d'exigibilité de la dette sont établies et, en particulier dans les contrats bilatéraux, lorsque le poursuivant prouve avoir exécuté les prestations dont dépend l'exigibilité. Un contrat bilatéral ne vaut ainsi reconnaissance de dette que si le poursuivant a rempli ou garanti les obligations légales ou contractuelles exigibles avant le paiement dont il requiert le recouvrement, ou au moment de ce paiement, c'est-à-dire s'il a exécuté ou offert d'exécuter sa propre prestation en rapport d'échange (ATF 145 III 20 consid. 4.1.1 ; TF 5A\_940/2020 précité consid. 3.2.1). Sous cet angle, la simple allégation de l'inexécution par le poursuivi suffit pour que le poursuivant doive apporter cette preuve ; celui-ci n'a pas à rendre vraisemblable ce fait. En effet, cette question ne ressortit pas à un moyen libératoire mais relève de la contestation de l'exigibilité, soit d'une exigence mise à l'admission d'un contrat bilatéral comme titre de mainlevée provisoire dont il incombe au poursuivant de justifier qu'il en dispose effectivement (ATF 145 III 20 consid. 4.3.2 ; TF 5A\_65/2020 du 7 juillet 2020 consid. 5.2.2).

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, op. cit.*, nn. 160 à 163 ad art. 82 LP ; *Stahelin, in Basler Kommentar, SchKG I, 2<sup>e</sup> 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 ; CPF 27 juin 2019/132 consid. II a bb et les références citées).

Selon la jurisprudence, il y a lieu de distinguer entre la reconnaissance de dette conditionnelle, qui ne permet au créancier d'obtenir la mainlevée de l'opposition que s'il prouve par titre que la condition est réalisée ou est devenue sans objet, et la reconnaissance de dette avec modalité de paiement, par laquelle le débiteur indique comment il envisage de rembourser la dette et qui vaut reconnaissance de dette pure et simple au sens de l'art. 82 LP (TF 5A\_940/2020 précité consid. 3.2.1 et les références citées ; TF 5A\_105/2019 du 7 août 2019 consid. 3.3.3).

Lorsqu'il procède à l'interprétation du titre, le juge de la mainlevée provisoire ne peut prendre en compte que les éléments intrinsèques à ce titre, à l'exclusion des éléments extrinsèques qui échappent à son pouvoir d'examen (ATF 145 III 20 consid. 4.3.3). Si le sens ou l'interprétation du titre de mainlevée invoqué est source de doutes ou si la reconnaissance de dette ne ressort que d'actes concluants, la mainlevée provisoire doit être refusée. La volonté de payer du poursuivi doit ressortir clairement des pièces produites, à défaut de quoi elle ne peut être déterminée que par le juge du fond (TF 5A\_940/2020 précité consid. 3.2.1 et les références citées ; TF 5A\_65/2020 précité consid. 4.2.4).

**bb)** Le poursuivi peut se prévaloir de tous les moyens de droit civil - exceptions ou objections - qui infirment la reconnaissance de dette, notamment un vice de la volonté tel que la lésion au sens de l'art. 21 CO (TF 5A\_105/2018 du 12 octobre 2018 consid. 2.3 ; Veillet, *op. cit.*, n. 119 ad 82 LP ; également ATF 145 III 20 consid. 4.1.2 et la référence citée ;

ATF 131 III 268 consid. 3.2 ; TF 5A\_940/2020 précité consid. 3.1 et les références citées).

Le poursuivi 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 et la référence citées). 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 et la référence citée ; TF 5A\_940/2020 précité consid. 3.1).

Dans le cadre d'une procédure de mainlevée, la victime d'une lésion ne peut simplement se prévaloir du fait qu'il l'a invoquée dans le délai d'une année prévue à l'art. 21 CO. Il ne s'agit pas en effet d'un droit de révocation inconditionnelle. Au contraire, le poursuivi ne sera libéré que s'il rend vraisemblable que le rapport juridique à la base de la reconnaissance de dette peut être invalidé pour cause de lésion (Panchaud/Caprez, La mainlevée d'opposition, § 33). A moins qu'elles ne soient corroborées par des pièces qui accréditent la thèse soutenue, les simples allégations d'une partie n'ont à cet égard aucune valeur probante, même au niveau de la vraisemblance (TF 5A\_773/2020 du 22 décembre 2020 consid. 3.2 ; Vuillet, *op. cit.*, n. 122 ad 82 LP).

**cc)** L'art. 257e al. 2 CO, qui prévoit que le montant des sûretés du locataire ne peut dépasser trois mois de loyer brut (trois mois de loyer net selon les art. 2 al. 1 CCR et 2 RULV) ne s'applique qu'aux locaux d'habitation (Higi, Zürcher Kommentar, n. 3 ad art. 257e OR).

Selon l'art. 261 al. 1 CO, si, après la conclusion du contrat, le bailleur aliène la chose louée, le bail passe à l'acquéreur avec la propriété de la chose. Cette disposition a posé de véritables problèmes quant à la titularité des droits nés avant l'aliénation de la chose louée (CPF 29 mai 2008/367). Le Tribunal des baux avait considéré qu'il « allait sans dire » que le nouveau propriétaire de l'immeuble devenait créancier des loyers

précédents impayés titulaire de cette créance (TBx, J. c. E., 9 octobre 2001, DG 339/99-DG191/00 ; Hack, Formalisme et durée : quelques développements récents en droit du bail, *in* JdT 2007 II supplément pp. 4 ss, spéc. p. 16). Une partie de la doctrine (Piotet, La restitution des loyers ou d'acomptes de frais accessoires perçus à tort, *in* CdB 200, pp. 65 ss) allait dans le même sens (en sens contraire, l'article précité et Conod, Action en répétition de l'indû. Qualité pour défendre et prescription, *in* CdB 2005, pp. 97 ss). Le Tribunal fédéral, qui avait déjà indiqué au sujet de sûretés versées par le locataire que l'entrée dans le bail de l'acquéreur n'est pas rétroactive (ATF 127 III 273, JdT 2001 II 8), a précisé par la suite que, selon l'article 261 CO, l'acquéreur reprenait pour l'avenir les droits et obligations du précédent bailleur (TF 4C.84/2007 du 5 juillet 2007). A l'inverse, l'aliénateur reste le créancier des loyers et charges impayés pour la période antérieure au transfert de bail ; seules des cessions de créances ou reprises de dettes valables sont susceptibles de modifier cette situation juridique (CPF 20 décembre 2019/272 consid. 2.d)aa) ; CACI 7 juillet 2017/298 consid. 4.1 et les références citées).

**b) aa)** En l'espèce, au vu de l'extrait du Registre foncier produit en première instance, la recourante était la propriétaire de l'arcade louée aux intimés jusqu'à sa vente à B.\_\_\_\_\_ le 18 décembre 2018, de sorte qu'elle était effectivement titulaire des droits et obligations envers les intimés découlant du contrat de bail jusqu'à cette date. Bien plus, il y a lieu de constater que de toute manière, par la « cession de créance par suite de changement de propriétaire » du 29 juillet 2020, l'acquéresse B.\_\_\_\_\_ a valablement cédé à la recourante tous ses droits et obligations envers les intimés en lien avec la location de l'arcade. En effet, au vu des indications figurant au Registre du commerce, accessibles par Internet, qui sont notoires, X.\_\_\_\_\_ est devenue B.\_\_\_\_\_ le 6 décembre 2017. Ainsi, compte tenu de la procuration du 29 juin 2017, Y.\_\_\_\_\_ SA était légitimée à représenter X.\_\_\_\_\_, soit à représenter B.\_\_\_\_\_ le 29 juillet 2020, et ainsi à engager cette dernière en cédant en son nom à la recourante les droits et obligations dont elle disposait à l'encontre des intimés.

Partant, les griefs de la recourante sont fondés, en ce sens qu'elle est en effet légitimée à réclamer aux intimés les loyers litigieux pour toute la période concernée, soit du 16 juin au 31 décembre 2018. S'agissant de l'allégation des intimés au sujet d'une clause passée entre la recourante et B.\_\_\_\_\_ dérogeant à l'art. 261 CO, non seulement l'existence d'une telle clause n'est pas rendue vraisemblable, étant relevé que la cession de créance était en tout cas nécessaire à la recourante pour revendiquer la part de loyer dû pour la période du 18 au 31 décembre 2018, mais surtout cette allégation devient sans objet dès lors précisément que la cession de créance du 29 juillet 2020 est valable.

**bb)** Les intimés ne sauraient être suivis lorsqu'ils prétendent que le chiffre 10 du contrat de bail contiendrait une condition suspensive. Il est constant que, selon ce chiffre, les intimés s'étaient engagés à ouvrir une garantie de loyer d'un montant de 20'000 fr. à la signature du bail et que ceux-ci n'ont pas exécuté cette obligation dans ce délai. A ce sujet, le chiffre 10 prévoit que si l'acte original de la garantie de loyer n'est pas remis à la bailleuse à la signature du bail, cette dernière est alors en droit de refuser la remise de l'objet. Au vu des éléments intrinsèques au titre invoqué à la mainlevée, soit le contrat de bail, force est de constater qu'une telle clause ne constitue en rien une condition suspensive du contrat, mais concerne l'ordre des prestations en prévoyant qu'une garantie de loyer devait être fournie au bailleur avant la délivrance des locaux (cf. art. 256 CO). Il n'est en effet pas indiqué que la non remise de la garantie de loyer suspendrait le contrat dans tous ses effets, ni que l'obligation de payer les loyers serait suspendue, mais uniquement que la remise de l'objet loué peut être refusée, sans autre effet. La recourante demeurerait ainsi libre d'actionner les locataires en exécution du contrat.

Il ressort effectivement du dossier que la recourante a refusé de remettre les clés de l'arcade aux intimés, pour le motif que la garantie de loyer n'avait pas été constituée. Il n'en demeure pas moins que ce sont les intimés qui étaient en demeure. Il est d'ailleurs relevé que lors de l'état des lieux effectué le 13 juin 2018, soit le même jour que la signature du contrat de bail, il a été expressément indiqué dans le procès-verbal que la

garantie bancaire n'ayant pas été fournie, les clés n'étaient pas remises aux locataires. Ainsi, les intimés ne sauraient se départir du contrat simplement en ne respectant pas leurs obligations. La recourante n'a certes pas délivré l'objet du bail aux intimés, mais était disposée à le faire pour autant que ceux-ci fournissent au préalable, dans le délai fixé, les sûretés requises. C'est donc en conformité avec le contrat que la recourante a refusé d'exécuter l'obligation de livrer la chose louée.

Enfin, s'agissant de la lésion au sens de l'art. 21 CO invoquée par les intimés, force est de constater que ceux-ci échouent à la rendre vraisemblable, leur courrier du 27 juillet 2018 ne permettant pas de pallier cette carence. Il ne suffit en effet pas de prétendre que le montant de la garantie de loyer convenue est disproportionné pour rendre vraisemblables les conditions de la lésion. A défaut de pièces accréditant leur thèse, le grief doit être rejeté. Au surplus, aucun maximum n'étant prévu s'agissant du montant des sûretés du locataire en matière de locaux commerciaux (cf. consid. II.a)cc) *supra*), le fait pour la recourante de réclamer environ 1,5 ans de loyer à titre de garantie n'était pas illégal.

**cc)** Partant, la recourante dispose effectivement d'un titre à la mainlevée provisoire au sens de l'art. 82 al. 1 LP et les intimés échouent à rendre vraisemblable un quelconque moyen libératoire. C'est donc à tort que la requête de mainlevée provisoire a été rejetée.

**III.** En conclusion, le recours doit être admis et le prononcé réformé en ce sens que la mainlevée des oppositions formées par F.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_ aux commandements de payer notifiés dans les poursuites n° 9257860 et 9257882 de l'Office des poursuites du district de Lausanne est prononcée pour les montants de 586 fr. 50 et 7'038 francs. A cet égard, l'intérêt moratoire contractuel est effectivement de 8 % l'an. En revanche, son point de départ ne peut être fixé globalement au 1<sup>er</sup> août 2018, comme le requiert la recourante. Le loyer étant dû d'avance le premier de chaque mois, l'intérêt a commencé à courir le 16 juin 2018 pour le loyer du mois de juin 2018 d'un montant de 586 fr. 50 - soit à la

date où la location a débuté – et, pour le reste des loyers dus du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2018 d'un montant de 7'038 fr., le 15 septembre 2018, échéance moyenne.

Vu l'admission du recours, les frais judiciaires de première instance, qui ont été arrêtés à 180 fr., doivent être mis à la charge des poursuivis – solidairement entre eux –, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). Ceux-ci, solidairement entre eux, devront en outre verser à la poursuivante des dépens de première instance, fixés à 1'000 fr. (art. 6 TDC [tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile ; BLV 270.11.6]).

Pour le même motif, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 270 fr. (art. 61 al. 1 OELP [ordonnance sur les émoluments perçus en application de la LP ; RS 281.35]), doivent être mis à la charge des intimés – solidairement entre eux –, qui rembourseront à la recourante son avance de frais à concurrence de ce montant. Cette dernière, assistée d'un avocat, a en outre droit à des dépens de deuxième instance qu'il convient de fixer à 700 fr. (art. 8 TDC), à la charge des intimés, solidairement entre eux.

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 admis.
  
- II. La décision est modifiée à ses chiffres II, IV et V comme il suit :
  - II. Prononce la mainlevée provisoire, à concurrence de 586 fr. 50 (cinq cent huitante-six francs et cinquante centimes) plus intérêt à 8 % l'an dès le 16 juin 2018 et

de 7'038 fr. (sept mille trente-huit francs) plus intérêt à 8 % l'an dès le 15 septembre 2018, des oppositions formées par F.\_\_\_\_\_ au commandement de payer dans la poursuite n° 9257860 de l'Office des poursuites du district de Lausanne et par Q.\_\_\_\_\_ au commandement de payer dans la poursuite n° 9257882 de l'Office des poursuites du district de Lausanne, notifiés à la réquisition d'E.\_\_\_\_\_ AG, les oppositions étant maintenues pour le surplus.

- IV. Met les frais judiciaires de première instance par 180 fr. (cent huitante francs) à la charge des poursuivis, solidairement entre eux.
- V. Dit que les poursuivis, solidairement entre eux, verseront à la poursuivante la somme de 1'180 fr. (mille cent huitante francs) à titre de restitution d'avance de frais et de dépens de première instance.

Elle est confirmée pour le surplus.

- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 270 fr. (deux cent septante francs), sont mis à la charge des intimés F.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux.
- IV. Les intimés F.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, doivent verser à la recourante E.\_\_\_\_\_ AG la somme de 970 fr. (neuf cent septante 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 Philippe Conod (pour E. \_\_\_\_\_ AG),
- Me Karine Stewart Harris (pour F. \_\_\_\_\_ et Q. \_\_\_\_\_).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 7'624 fr. 50.

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 Lausanne.

Le greffier :