

## COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

---

---

Arrêt du 30 décembre 2022

---

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

\*\*\*\*\*

### Art. 82 LP

La Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal, statuant à huis clos en sa qualité d'autorité de recours en matière sommaire de poursuites, s'occupe du recours exercé par **T.**\_\_\_\_\_, à [...], contre le prononcé rendu le 25 avril 2022, à la suite de l'audience du 2 décembre 2021, par la Juge de paix du district de Nyon dans la cause opposant la recourante à **A.Q.**\_\_\_\_\_ et **B.Q.**\_\_\_\_\_, tous deux à [...].

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

**En fait :**

**1. a)** Le 23 août 2021, l'Office des poursuites du district de Nyon a notifié à T.\_\_\_\_\_, à la réquisition de A.Q.\_\_\_\_\_ et B.Q.\_\_\_\_\_, représentés par [...] SA, un commandement de payer dans la poursuite n° 10'073'245 portant sur les sommes de :

- 1) 1'057 fr., plus intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> décembre 2020,
- 2) 1'057 fr., plus intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> novembre 2020,
- 3) 1'057 fr., plus intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> octobre 2020,
- 4) 1'057 fr., plus intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> septembre 2020,
- 5) 1'057 fr., plus intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> août 2020,
- 6) 1'057 fr., plus intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> juillet 2020,
- 7) 954 fr. 50, plus intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> juin 2020, et
- 8) 100 fr., sans intérêt,

indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation :

- « 1) Part du loyer et charges dues au 01.12.20 pour vos bureaux du rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue de [...]/[...], [...] »,
- 2) Part du loyer et charges due au 01.11.20
  - 3) Part du loyer et charges due au 01.10.20
  - 4) Part du loyer et charges due au 01.09.20
  - 5) Part du loyer et charges due au 01.08.20
  - 6) Part du loyer et charges due au 01.07.20
  - 7) Part du loyer et charges due au 01.06.20
  - 8) Frais de poursuite et contentieux ».

Le même jour, l'Office des poursuites du district de Nyon a notifié à la même débitrice, à la réquisition des mêmes créanciers, un commandement de payer dans la poursuite n° 10'073'247 portant sur les sommes de :

- 1) 1'057 fr., plus intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> juillet 2021,
- 2) 1'057 fr., plus intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> juin 2021,
- 3) 1'057 fr., plus intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> mai 2021,
- 4) 1'057 fr., plus intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> avril 2021,
- 5) 1'057 fr., plus intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> mars 2021,
- 6) 1'057 fr., plus intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> février 2021,
- 7) 1'057 fr., plus intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> janvier 2021, et
- 8) 100 fr., sans intérêt,

indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation :

- « 1) Part du loyer et charges dues au 01.07.21 pour vos bureaux du rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue de [...]/[...], [...] »,
- 2) Part du loyer et charges due au 01.06.21
  - 3) Part du loyer et charges due au 01.05.21
  - 4) Part du loyer et charges due au 01.04.21
  - 5) Part du loyer et charges due au 01.03.21
  - 6) Part du loyer et charges due au 01.02.21

7) Part du loyer et charges due au 01.01.21

8) Frais de poursuite et contentieux ».

La poursuivie a formé opposition totale aux deux commandements de payer.

**b)** Le 27 septembre 2021, les poursuivants ont déposé auprès de la Juge de paix du district de Nyon deux requêtes tendant à la mainlevée provisoire des oppositions formées par la poursuivie aux deux commandements de payer précités, à concurrence des montants y figurant, en capital et intérêts. A l'appui de leurs requêtes, les poursuivants ont notamment produit :

- les deux commandements de payer précités,
  
- un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux conclu le 25 mai 2016 entre B.Q.\_\_\_\_\_, bailleur, et [...] et T.\_\_\_\_\_, locataires solidairement responsables ; la rubrique « situation de l'immeuble » comporte la mention dactylographiée « Rue de [...] / Rue de [...] » mais « Rue de [...] » a été biffé à la main ; le contrat, stipulé commencer le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et se terminer le 31 décembre 2021, était renouvelable de cinq ans en cinq ans sauf avis de résiliation donné et reçu au moins une année à l'avance ; le loyer net était fixé à 1'749 fr. par mois ; au bas du contrat figurent les signatures de [...] et de T.\_\_\_\_\_, sous rubrique « Le(s) locataire(s) », et le nom de B.Q.\_\_\_\_\_ sous la rubrique « Le bailleur/gérant », sans signature.

**c)** Le 7 octobre 2021, la juge de paix a prononcé la jonction des deux causes.

**d)** Une audience a été tenue contradictoirement le 2 décembre 2021. A l'issue de celle-ci, la juge de paix a écrit à [...] SA pour lui demander de produire, suite à la réquisition formulée par la poursuivie lors de l'audience, une procuration des poursuivants en sa faveur.

Le 13 décembre 2021, dans le délai imparti, [...] SA a produit :

- une procuration signée le 8 décembre 2021 par B.Q.\_\_\_\_\_ et A.Q.\_\_\_\_\_, qui lui donnait mandat de « les représenter dans la cause KC21.041200/PSB/jei devant la Justice de paix du district de Nyon, avec faculté de les représenter, d'assurer la défense de leurs intérêts (...) pour toutes les causes engagées ou pendantes (...) concernant l'ensemble des biens immobiliers dont ils sont propriétaires, et, plus particulièrement l'immeuble sis Rue de [...]/[...], [...]» ;

- une procuration datée du 15 décembre 2018, signée par B.Q.\_\_\_\_\_, qui déclare « donner mandat à titre individuel à A.Q.\_\_\_\_\_ (...) aux fins de le représenter et d'agir en son nom dans le cadre de toutes les démarches en relation avec le bâtiment parcelle n° [...] sis av. de [...] à [...] » et indique que « A.Q.\_\_\_\_\_ pourra également représenter B.Q.\_\_\_\_\_ auprès de toute autorité et établir tout acte en son nom. ».

La poursuivie s'est déterminée sur cette production le 24 janvier 2022. Elle a fait valoir que A.Q.\_\_\_\_\_ lui avait indiqué à plusieurs reprises que son père, B.Q.\_\_\_\_\_, n'avait plus la capacité de discernement depuis 2017 ; que c'est son autre fils, [...], notaire, qui a toujours représenté son père pour les questions liées au contrat de bail ; que [...] avait indiqué que son frère, A.Q.\_\_\_\_\_, ne pouvait pas représenter son père s'agissant des questions relatives à l'immeuble de [...] ; et que, faute de remplir les conditions d'un mandat pour cause d'incapacité et d'avoir été stipulée expressément pour continuer à déployer ses effets pour cause d'incapacité, la procuration du 15 décembre 2018 ne serait plus valable. Elle a conclu au rejet de la requête de mainlevée « en l'absence de pouvoirs établis et partant de capacité active du poursuivant ainsi de la confusion au niveau de la personne du créancier ». A l'appui de son écriture, elle a notamment produit :

- une convention adressée à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de l'Ouest lausannois par « T.\_\_\_\_\_ et [...] (locataires), Rue de [...] / Rue de [...], [...] » et « B.Q.\_\_\_\_\_, bailleur, domicilié (...), représenté par [...] (...) », signée le 25 juillet 2017 par T.\_\_\_\_\_ et [...], d'une part, et [...] en qualité de représentant

de B.Q.\_\_\_\_\_, d'autre part, relative à un litige divisant les parties en lien avec le « contrat de bail à loyer commercial pour des bureaux situés à la Rue de [...] / Rue de [...], [...], à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017 ».

Le 7 février 2022, les poursuivants se sont déterminés sur cette écriture et ont produit, une nouvelle fois, la procuration précitée du 15 décembre 2018, indiquant que dans ce document, B.Q.\_\_\_\_\_, pleinement capable de discernement, avait donné mandat à son fils, A.Q.\_\_\_\_\_, aux fins de le représenter et d'agir en son nom dans le cadre de toutes les démarches en relation avec l'immeuble sis rue de la [...] à [...] et que c'est sur la base de cette procuration que A.Q.\_\_\_\_\_ avait signé, au nom de son père, la procuration du 8 décembre 2021 en faveur de [...] SA.

**e)** Selon les informations figurant au Registre foncier de la commune de [...], la parcelle de base n° [...] de la commune, sise Rue de [...] / Rue de [...], est constituée en PPE, dont les deux parts correspondent aux immeubles [...] et [...]. L'immeuble [...], qui a trait au lot n° 1 des plans, sis « Rue de [...] - Rue de [...] », est la propriété de « B.Q.\_\_\_\_\_ ». L'immeuble [...], ayant trait au lot n° 2 des plans, sis « Rue de [...] », est la propriété de A.Q.\_\_\_\_\_.

**2.** Par prononcé rendu sous forme de dispositif le 25 avril 2022, adressé aux parties le 28 avril et notifié à la poursuivie le 2 mai 2022, la Juge de paix du district de Nyon a prononcé la mainlevée provisoire des oppositions formées par la poursuivie aux poursuites n° 10'073'245 et n° 10'073'247 (I), a mis les frais judici-aires, arrêtés à 360 fr., à la charge de la poursuivie (II et III) et a dit que celle-ci devait rembourser aux poursuivants leur avance de frais, par 360 fr., sans allocation de dépens pour le surplus (IV).

La motivation du prononcé, requise par la poursuivie le 6 mai 2022, a été adressée aux parties le 5 octobre 2022 et notifiée à la poursuivie le 7 octobre 2022. En résumé, la juge de paix a constaté que

les poursuivants avaient produit un contrat de bail conclu entre B.Q.\_\_\_\_\_, d'une part, et [...] et T.\_\_\_\_\_, d'autre part ; que ce contrat valait titre à la mainlevée provisoire ; que la poursuivie ne faisait valoir aucun moyen libératoire ; qu'elle ne contestait que la recevabilité de la requête en invoquant le fait que B.Q.\_\_\_\_\_ n'aurait pas la capacité de discernement requise pour signer une procuration en faveur de son fils, ce qu'elle n'avait pas rendu vraisemblable, si bien que A.Q.\_\_\_\_\_ (puis [...] SA) avait agi valablement.

**3.** Par acte du 17 octobre 2022, la poursuivie a recouru contre ce prononcé, concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que la requête de mainlevée est rejetée, et subsidiairement au renvoi de la cause en première instance « pour instruction ».

Par décision du 20 octobre 2022, le Président de la cour de céans a admis la requête d'effet suspensif contenue dans le recours.

Les poursuivants ont déposé une réponse le 9 décembre 2022, concluant au rejet du recours. Ils ont produit cinq pièces.

### **En droit :**

**I.** Le recours, déposé en temps utile et dans les formes requises (art. 321 al 1 et 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), est recevable.

Il en va de même de la réponse des intimés, déposée dans le délai de l'art. 322 al. 2 CPC.

Les pièces produites à l'appui de la réponse sont en revanche irrecevables dans la mesure où elles ne figurent pas au dossier de première instance (art. 326 al. 1 CPC), à l'exception des extraits du Registre foncier, les informations en ressortant devant être considérées

comme un fait notoire, dès lors qu'elles sont accessibles sur internet sans légitimation spécifique (JdT 2014 III 13 ; CPF 16 juillet 2021/143 consid. 2.2). L'état de fait a été complété sur la base de ces pièces (cf. consid. 1 e) *supra*).

**II. a)** La recourante invoque une violation de son droit d'être entendue en raison du fait que la décision motivée comporterait des passages illisibles de nature à empêcher les parties de comprendre sur quels éléments factuels et juridiques la première juge s'est fondée pour statuer. Ce moyen étant susceptible d'entraîner l'annulation de la décision entreprise, il convient de l'examiner en premier lieu.

**b)** Le droit d'être entendu, garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. (Constitution fédérale du 18 avril 1999 ; RS 101), implique notamment pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision. La motivation d'une décision est suffisante, au regard du droit d'être entendu, lorsque l'autorité mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 ; ATF 139 IV 179 consid. 2.2 ; ATF 138 I 232 consid. 5.1 et les arrêts cités). Le juge n'a toutefois pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige (ATF 142 II 154 consid. 4.2 ; TF 5A\_444/2020 du 28 avril 2020 consid. 4.1).

**c)** En l'espèce, il est exact que l'autorité de première instance a laissé sur le prononcé motivé, manifestement par mégarde, deux papillons adhésifs (contenant des notes manuscrites) qui apparaissent sur les copies adressées aux parties, le premier sur la page 6, cachant sur deux centimètres la partie gauche du dernier paragraphe contenant cinq lignes, et le second sur la page 8, cachant de la même manière, sur deux centimètres, la partie gauche des quatrième et cinquième paragraphes contenant également cinq lignes. Il est certes regrettable que ces notes aient été oubliées sur le prononcé et qu'elles apparaissent sur les copies

notifiées aux parties. Cela dit, il ne fait pas de doute que l'ensemble des considérants exposés par la juge de paix, en fait et en droit, sur onze pages, permettent, malgré les parties illisibles, de comprendre sans difficulté le raisonnement suivi par la juge et de contester la décision en toute connaissance de cause. C'est d'ailleurs ce qu'a fait la recourante. On ne saurait dès lors considérer que le droit d'être entendue des parties aurait été violé, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'annuler le prononcé entrepris.

**III. a)** La recourante fait valoir que A.Q.\_\_\_\_\_, qui ne serait pas partie au contrat de bail, n'aurait pas la qualité pour réclamer les loyers faisant l'objet de la présente poursuite ; que B.Q.\_\_\_\_\_ serait incapable de discernement, ce qui invaliderait la procuration invoquée en faveur de son fils A.Q.\_\_\_\_\_ ; que la première juge n'aurait pas tenu compte des paiements qu'elle aurait effectués au titre de loyers pour l'année 2020 ; et que [...] SA ne lui aurait jamais donné d'instruction de paiement en ses mains.

Les intimés, quant à eux, plaident que l'immeuble dans lequel se situent les bureaux loués serait la « propriété d'une PPE détenue par B.Q.\_\_\_\_\_ et A.Q.\_\_\_\_\_ et dont l'administrateur est [...] », que le bail aurait été signé par B.Q.\_\_\_\_\_ « en tant que représentant de la PPE », que l'ensemble des contacts que la recourante a eu par la suite avec A.Q.\_\_\_\_\_ et [...] « valent ratification par actes concluants de la conclusion du contrat » et que les intimés auraient ainsi la qualité de créanciers à l'égard de la recourante ; que celle-ci se serait contentée, pour faire valoir que B.Q.\_\_\_\_\_ n'aurait pas la capacité de discernement, d'annoncer des indices sans valeur probante ; et que la recourante aurait été parfaitement au courant du fait que les loyers devaient être payés en mains de [...] SA.

**b)** 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).

Pour que la mainlevée provisoire soit prononcée (art. 82 LP), il faut que le poursuivant soit au bénéfice d'une reconnaissance de dette qui, outre les caractéristiques relatives à l'obligation de payer du débiteur, réunisse les trois identités, soit 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 le titre qui lui est présenté. Le juge vérifie d'office l'existence d'une reconnaissance de dette et celle de cette triple identité (ATF 142 III 720 consid. 4.1 ; ATF 139 III 444 consid. 4.1.1 ; Veuillet, in Abbet/Veuillet [éd.], La mainlevée de l'opposition, Berne 2017, nn. 32 et 92 ad 82 LP ; CPF 22 décembre 2020/311 consid. III a aa).

**c)** En l'espèce, on ignore si les locaux loués correspondent au lot n° 1 des plans (immeuble sis « Rue de [...] - Rue de [...] »), au lot n° 2 (immeuble sis « Rue de [...] »), ou aux deux. L'adresse, telle qu'indiquée dans le bail, serait plutôt celle du premier lot, propriété de B.Q.\_\_\_\_\_. Quoi qu'il en soit, on constate que le contrat ne mentionne aucun autre bailleur que B.Q.\_\_\_\_\_ et il ne ressort pas des termes du contrat que le pré-nommé représentait une PPE. On observe également que dans la convention de 2017 adressée à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, B.Q.\_\_\_\_\_ apparaissait - seul - comme bailleur. En première instance, les poursuivants ont d'ailleurs toujours soutenu que A.Q.\_\_\_\_\_ agissait en qualité de représentant de son père B.Q.\_\_\_\_\_, signataire du bail, en vertu de la procuration que ce dernier a signé en sa faveur en 2018. La thèse d'une cotitularité du bail, et donc que B.Q.\_\_\_\_\_ aurait signé le bail en tant que représentant de la PPE formée par lui et son fils A.Q.\_\_\_\_\_, n'est apparue qu'en recours et force est de constater que cette cotitularité n'est pas établie, ni même rendue vraisemblable.

Il s'ensuit que l'identité entre les poursuivants figurant dans le commandement de payer (A.Q.\_\_\_\_\_ et B.Q.\_\_\_\_\_) et le créancier

désigné dans le titre produit (B.Q.\_\_\_\_\_) fait défaut. Cela étant, la mainlevée ne saurait être prononcée.

Le rejet de la requête de mainlevée étant acquis, il n'est pas nécessaire d'examiner les autres moyens soulevés.

**IV.** En conclusion, le recours doit être admis et le prononcé réformé en ce sens que les oppositions formées par T.\_\_\_\_\_ aux commandements de payer dans les poursuites n° 10'073'245 et n° 10'073'247 de l'Office des poursuites du district de Nyon sont maintenues.

Vu l'admission du recours, les frais judiciaires de première instance, qui ont été arrêtés à 360 fr., doivent être mis à la charge des poursuivants – solidairement entre eux –, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de première instance à la poursuivie, qui n'était pas assisté dans la procédure devant la juge de paix.

Pour le même motif, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 540 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 ledit montant à la recourante qui en a fait l'avance. Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance, la recourante ayant agi seule.

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. Le prononcé est réformé comme il suit :
  - I. Les oppositions formées par T. \_\_\_\_\_ aux commandements de payer dans les poursuites n° 10'073'245 et n° 10'073'247 de l'Office des poursuites du district de Nyon, introduites par A.Q. \_\_\_\_\_ et B.Q. \_\_\_\_\_, sont maintenues.
  
  - II. Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 360 fr. (trois cent soixante francs), sont mis à la charge des poursuivants A.Q. \_\_\_\_\_ et B.Q. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux.
  
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 540 fr. (cinq cent quarante francs), sont mis à la charge des intimés A.Q. \_\_\_\_\_ et B.Q. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux.
  
- IV. Les intimés A.Q. \_\_\_\_\_ et B.Q. \_\_\_\_\_ doivent payer, solidairement entre eux, à la recourante T. \_\_\_\_\_ la somme de 540 fr. (cinq cent quarante francs) à titre de restitution d'avance de frais de deuxième instance.
  
- V. 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 :

- Mme T. \_\_\_\_\_,
- [...] SA (pour A.Q. \_\_\_\_\_ et B.Q. \_\_\_\_\_).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 14'695 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 Nyon.

La greffière :