

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 4 novembre 2022

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

Art. 149 al. 2 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 **A.Q.**_____, **B.Q.**_____, et **C.Q.**_____, à [...], contre le prononcé rendu le 3 mars 2022, à la suite de l'audience du même jour, par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause opposant les recourants à **K.**_____, à [...].

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. Le 18 octobre 2021 à la réquisition de A.Q._____, B.Q._____, et C.Q._____, l'Office des poursuites du district de Lausanne a notifié à K._____, dans la poursuite n° 10'163'257, un commandement de payer les sommes de 7'391 fr. 70 sans intérêt et de 400 fr. sans intérêt, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation :

« 1. Reprise de l'ADB N° 8814230 de Fr. 7'391.70 du 22.09.2020 (solde du loyer du mois de septembre 2006 pour votre ancien appartement à [...] à [...], à raison de Fr. 1'340.00 par mois, loyer d'octobre 2006 pour le même objet ainsi que les loyers impayés du 1^{er} mars au 31 mai 2004).

2. Frais d'intervention selon art. 106 CO ».

La poursuivie a formé opposition totale.

2. a) Par acte du 11 novembre 2021, les poursuivants, par leur conseil, ont requis du Juge de paix du district de Lausanne qu'il prononce, avec suite de frais et dépens, la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 7'391 fr. 70 sans intérêt. A l'appui de la requête, ils ont produit, outre le commandement de payer susmentionné, les pièces suivantes :

- une procuration ;

- une copie d'un procès-verbal de saisie selon l'art 115 LP valant acte de défaut de biens, établi le 22 septembre 2020 par l'Office des poursuites du district de Lausanne dans la poursuite n° 8'814'230 pour un découvert de 7'391 fr. 10, soit 10'322 fr. 10 de créance et 998 fr. 70 de frais, sous déduction de 3'929 fr. 10 de produit de la poursuite, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation ;

« 1. Reprise de l'ADB n° 2002220032 de Fr. 2'026 fr. 45 du 13.12.2006. Solde du loyer du mois de septembre 2006 pour votre appartement à raison de 1'340 fr. par mois. Loyer du mois d'octobre 2006 pour le même objet et ADB N° 6634928

de 8'295 fr. 65 du 05.08.20213. Loyers impayés du 1^{er} mars au 31 mai 2004 pour votre appartement de 3 pièces sis au rez inférieur à [...] à [...] à raison de Fr. 1340.— par mois (CHF 10'322.10) »

b) Par courrier recommandé du 10 décembre 2021, le juge de paix a notifié la requête à la poursuivie et lui a imparté un délai échéant le 24 janvier 2022 pour se déterminer.

Dans ses déterminations du 12 janvier 2022, la poursuivie a soutenu que les loyers des mois de septembre et d'octobre 2006 avaient été réglés par elle, de même que ceux du 1^{er} mars au 31 mai 2004. Elle a produit les pièces suivantes :

- un extrait d'un décompte de loyers au nom de la poursuivie établi par une régie immobilière le 18 décembre 2017 pour la période courant du mois d'octobre 2002 au mois de septembre 2004, dont il ressort notamment que le loyer du mois de mars 2004, de 1'220 fr., plus 120 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude, a été réglé le 7 mai 2004, que celui du même montant d'avril 2004 a été réglé le 3 juin 2004 et que celui du mois de mai 2004, du même montant, avait été acquitté le 3 juin 2004, ceux des mois de juin, juillet, août et septembre étant payés respectivement les 2 juillet, 11 et 26 août et 3 septembre 2004, le solde débiteur sur toute la période étant de 0 franc ;

- un extrait de décompte de loyers au nom de la poursuivie pour l'appartement de trois pièces au rez inférieur de l'immeuble sis [...] à [...], établi le 18 décembre 2017 par une régie immobilière pour la période courant du mois d'octobre 2004 au mois de décembre 2017, faisant état de retard dans le paiement des loyer dès le mois de mai 2006, avec un versement en main d'un agent d'affaires de 2'680 fr. le 5 septembre 2006, laissant un solde débiteur de 1'340 fr., soit un mois de loyer, puis dès le mois d'octobre 2006 la cessation du paiement régulier du loyer jusqu'au mois de mars 2007, aboutissant à un solde débiteur au 21 décembre 2007 de 6'359 fr., compte tenu notamment d'un versement de 785 fr. 50 à l'agent d'affaire des poursuivants le 3 octobre 2007 et l'imputation du

solde des décomptes de chauffage 2005/2006 (« K. _____ 2005/2006 »), par 1'852 fr., et 2006-2007 (« K. _____ 2006/2007 »), par 1'291 fr. 60.

Les déterminations de la poursuivie ont été communiquées aux poursuivants le 25 janvier 2022.

c) Par courriers recommandés du même jour, le juge de paix a cité les parties à comparaître à l'audience du 7 mars 2022, les parties étant avisées qu'elles pourraient produire des pièces nouvelles jusqu'à l'audience.

Le 14 février 2022, les poursuivants, par leur conseil, ont déposé une réplique réduisant leurs conclusions à la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 7'188 fr. 60 et intérêts. Ils ont en outre produit les pièces suivantes :

- une copie d'un acte de défaut de biens dans la poursuite n° 2'220'032, établi le 13 décembre 2006 par l'Office des poursuites de Lausanne-Ouest, portant sur la somme de 2'026 fr. 45, soit 1867 fr. 50 de capital, 25 fr. 75 d'intérêt, 70 fr. de frais de commandement de payer et 63 fr. 20 de frais de saisie, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation :

« 1. Solde du loyer du mois de septembre 2006 pour votre appartement à raison de Fr. 1'340.— par mois.

2. Loyer du mois d'octobre 2006 pour le même objet.

3. Frais d'intervention selon art. 106 CO. » ;

- une copie d'un acte de défaut de biens dans la poursuite n° 6'634'928, établi le 5 août 2013 par l'Office des poursuites du district de Lausanne, portant sur la somme de 8'295 fr. 65, soit 15'760 fr. en capital, plus 103 fr. de frais, et 96 fr. de frais de saisie, sous déduction de paiements par 7'664 fr., indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation :

« 1. Reprise de l'ADB N° 2002050790 pour un montant de Fr. 4'646.20 du 30.06.2004. Loyers impayés du 1^{er} mars au 31 mai 2004 pour votre

appartement de 3 pièces sis au rez inférieur à [...] à [...] à raison de fr. 1'340.— par mois (CHF 4'646.20)

2. Reprise de l'ADB N°2002199022 pour un montant de Fr. 475.00 du 01.12.2006 : Loyers impayés du 1^{er} juin 2006 au 31 juillet 2006 pour votre appartement à raison de fr. 1'340.-- par mois (CHF 475.00)

3. Reprise de l'ADB N° 5541767 pour un montant de Fr. 10'339.45 du 10.02.2011 (CHF 10'339.45)

4. Frais d'intervention selon art. 106 CO (CHF 300). » ;

- un copie d'un courrier adressé le 3 janvier 2018 par le conseil des poursuivants à la poursuivie en réponse à un courriel de celle-ci du 19 décembre 2017, l'informant de l'existence des actes de défauts de biens n^{os} 2220032 de 2'026 fr. 45 et 2268896 de 15'959 fr. 65, que ces actes de défaut de biens comprenaient les frais et dépens de l'expulsion forcée et des travaux de remise en état, par 2'819 fr., que la garantie locative de 2'584 fr. avait déjà été déduite et calculant le montant dont la poursuivie était encore redevable de la manière suivante :

« - Acte de défaut de biens, poursuite n° 2220032	Fr. 2'026.45
- Acte de défaut de biens, poursuite n° 6634928	Fr. 15'959.65
Total	Fr. 17'986.10

Dont à déduire :

./. Loyer de mars, avril et mai 2004 de	Fr. 4'020.00
./. Solde loyer septembre 2006 et loyer d'octobre 2006	Fr. 1'692.60
./. Décompte chauffage 2005/2006	Fr. 1'852.00
./. Acomptes versés jusqu'à ce jour	Fr. 2'757.50

Solde redû

Fr. 7'664.00 »

Le conseil des poursuivants informait la poursuivie que le versement de la somme de 7'664 fr. entraînerait la radiation des actes de défauts de biens et l'invitait à lui communiquer une proposition de règlement dans un délai échéant le 24 janvier 2018 ;

- une copie d'un courrier recommandé du conseil des poursuivants à l'Office des poursuites du district de Lausanne du 10 juillet 2018, l'invitant

à déduire de l'acte de défaut de biens dans la poursuite n° 6'634'928 la somme de 7'664 fr. et à le modifier en conséquence ;

- une copie certifiée conforme d'un prononcé non motivé rendu le 13 décembre 2019 par le Juge de paix du district de Lausanne, attesté définitif et exécutoire dès le 9 mars 2020 le 22 juin 2020, levant provisoirement l'opposition formée par K._____ à la poursuite n° 8'814'230 de l'Office des poursuites du district de Lausanne à concurrence de 10'322 fr. 10 sans intérêt, sous déduction de 785 fr. 50 valeur au 3 octobre 2007, sous déduction de 1'852 fr. valeur au 21 décembre 2007 et sous déduction de 1'291 fr. 60 valeur au 21 décembre 2007, mettant les frais judiciaires, par 360 fr. par moitié à la charge de chacune des parties et disant que la poursuivie devrait rembourser aux poursuivants leur avance de frais à hauteur de 180 fr. et leur verser des dépens, fixés à 600 francs.

- un décompte établi par le conseil des poursuivants le 14 février 2022, dont il ressort que, du mois de novembre 2004 au mois d'octobre 2020, la poursuivie a versé des acomptes pour un montant total de 2'940 fr. et portant en déduction la somme de 2'757 fr. 50, valeur au 3 janvier 2028 imputée dans le décompte du même jour et de 785 fr. 50, valeur au 21 décembre 2017 imputés dans la poursuite n° 8'814'230, laissant en conséquence un solde en faveur de ses clients de 603 francs.

Dans leurs déterminations, les poursuivants, par leur conseil, indiquent que, dans leur courrier recommandé à l'office des poursuites du 10 juillet 2018, ils lui ont par erreur demandé de déduire le montant de 7'664 fr., qui représentait le solde encore dû du décompte du 3 janvier 2018, alors que ce se sont les quatre versements pour un montant total de 10'322 fr. 10 (4'020 + 1'692.60 + 1'852 + 2'757.50) qui auraient dû être portés en déduction de l'acte de défaut de biens n° 6'634'928. Les poursuivants reconnaissent donc qu'un montant supplémentaire de 2'658 fr. 10 (10'322.10 - 7'664) doit venir en déduction de la dette de la poursuivie. Ils relèvent cependant que, postérieurement au décompte du 3 janvier 2018, le Juge de paix du district de Lausanne a, dans le cadre du

prononcé du 13 décembre 2019 dans la poursuite n° 8'814'230, déduit de la créance pour laquelle l'opposition a été provisoirement levée, le montant total de 3'929 fr. 10, soit le solde du loyer du mois de décembre 2016 (recte : 2006), par 785 fr. 50, et les décompte de chauffage 05/06, par 1'852 fr. et 06/07, par 1'291 fr. 60. Comme le montant de 1'852 fr. était déjà pris en compte dans le décompte du 3 janvier 2018, ils soutiennent qu'à ce stade, seul un montant supplémentaire de 806 fr. 10 ($2'658.10 - 1'852$) devrait être déduit de la dette de la poursuivie. Les poursuivants ajoutent encore que selon le décompte de leur conseil, la poursuivie a versé à celui-ci la somme de 2'940 fr., qui a été prise en compte à raison de 2'757 fr. 50 dans le décompte du 3 janvier 2018 et à raison de 785 fr. 50 dans le cadre du prononcé du 13 décembre 2019, soit pour un montant de 603 fr. ($2'757.5 + 785.5 - 2'940$) plus élevé que celui effectivement versé par la poursuivie à leur conseil. Ainsi, selon les poursuivants, seul un montant de 203 fr. 10 ($806.1 - 603$) devrait être déduit de la créance en poursuite.

Cette réplique a été communiquée à la poursuivie le 16 février 2022 avec fixation d'un délai de duplique échéant le 7 mars 2022. La poursuivie a posté une duplique le 8 mars 2022, soit hors délai et après la tenue de l'audience.

Selon le procès-verbal des opérations, l'audience, à laquelle les deux parties ont assisté, a été tenue le 3 mars 2022.

3. Par prononcé non motivé du 3 mars 2022, notifié aux poursuivants le 11 avril 2022, le Juge de paix du district de Lausanne a rejeté la requête de mainlevée (I), a arrêté les frais judiciaires à 180 fr. (II), les a mis à la charge des poursuivants (III) et n'a pas alloué de dépens (IV).

Le 11 avril 2022, les poursuivants, par leur conseil, ont demandé la motivation de ce prononcé.

Les motifs du prononcé ont été adressés aux parties le 3 juin 2022 et notifiés aux poursuivants le 7 juin 2022. Le premier juge a en substance considéré que les poursuivants avaient produit un acte de défaut de biens après saisie portant sur un montant de 7'391 fr. 70, qu'il avait été délivré en raison de loyers impayés notamment, que sur le principe, un acte de défaut de biens après saisie valait titre la mainlevée provisoire, que dans le cas présent, la poursuivie soutenait, pièces à l'appui, avoir effectué plusieurs versements en faveur de la partie poursuivante concernant la créance en cause, que cette dernière invoquait aussi des versements à imputer sur sa créance, qu'en raison de la situation peu claire et incompréhensible, la débitrice s'était valablement opposée au commandement de payer, que le montant effectivement dû n'était pas aisément déterminable, qu'il n'appartenait pas au juge de la mainlevée de calculer ce qui restait dû ou non et qu'en conséquence la requête de mainlevée devait être rejetée.

4. Par acte du 17 juin 2022, les poursuivants, par leur conseil, ont recouru contre ce prononcé en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que la mainlevée provisoire de l'opposition est accordée à concurrence de 7'188 fr. 60.

Dans ses déterminations du 17 août 2022, l'intimée a conclu à l'annulation du solde de la dette en cause, dès lors que celle-ci a été surévaluée. Elle a produit sept pièces.

En droit :

1. 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.

Les déterminations de l'intimée sont recevables (art. 322 al. 2 CPC). En revanche, les pièces produites avec ces déterminations, à l'exception du commandement de payer dans la poursuite 10'163'257, ne figurent pas au dossier de première instance ou y ont été déposées tardivement, de sorte qu'elles sont irrecevables vu la prohibition des preuves nouvelles prévues à l'art. 326 al. 1 CPC. Le commandement de payer dans la poursuite 10'163'257 est quant à lui recevable, car déjà produit en première instance.

2. Les recourants font valoir qu'ils ont précisément indiqué le montant dû et les calculs nécessaires pour y parvenir dans leur détermination écrite du 14 février 2022 ainsi que lors de l'audience du 3 mars 2022. Ils exposent avoir ainsi clairement expliqué que les versements soulevés par l'intimé avaient été pris en compte au fil du temps mais que la créance découlait d'une suite d'actes de défaut de biens sur lesquels des acomptes avaient été portés par erreur tandis que d'autres avaient été annoncés de manière erronée. Ils expliquent avoir dès lors procédé à une vérification et déterminé le montant effectivement dû. Aux termes deux pages de calculs, ils arrivent à la conclusion que le solde redû est bien de 7'188 fr. 60.

2.1 L'acte de défaut de biens après saisie constitue un titre de mainlevée provisoire au sens de l'art. 82 al. 1 LP (loi du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1) (art. 149 al. 2 LP), de même que le procès-verbal de saisie constatant l'absence de biens saisissables (art. 115 al. 1 LP) (Veillet, in Abbet/Veillet (éd.), La mainlevée de l'opposition, n. 209 ad art. 82 LP). L'acte de défaut de biens ou le certificat d'insuffisance de gage ne constitue qu'une déclaration officielle attestant que la procédure d'exécution forcée n'a pas conduit, totalement ou partiellement, au paiement de la créance. Il ne prouve pas l'existence de celle-ci (ATF 98 la 353 consid. 2 ; TF 5C.11/2001 du 30 mai 2001, consid. 2b) et n'empêche pas le poursuivi de remettre en cause cette prétention lors d'une poursuite ultérieure, notamment, en procédure de mainlevée, par exemple, en rendant vraisemblable qu'en dépit des

apparences, il n'est pas débiteur ou que sa dette n'est pas exigible (Veillet, op. cit., n. 213 ad art. 82 LP et références). L'acte de défaut de biens ou le certificat d'insuffisance de gage n'emportent ni novation de la dette, au sens de l'art. 116 CO, ni création d'un rapport juridique nouveau qui viendrait doubler l'ancien et dont pourrait naître un droit d'action distinct (ATF 116 III 66 consid. 4a, JdT 1992 III 142 ; TF 5P_434/2005 du 21 mars 2006 consid. 2.2). Le débiteur peut ainsi faire valoir dans la procédure de mainlevée tous les moyens de défense tirés du rapport juridique de base (Veillet, loc. cit., et références).

2.2

2.2.1 En l'espèce, le titre invoqué dans le commandement de payer notifié à l'intimée le 18 octobre 2021 est un acte de défaut de biens n° 8'814'230 du 22 septembre 2020. En première instance, les recourants ont produit l'acte de défaut de biens après saisie délivré le 24 août 2020 à l'issue d'une poursuite n° 8'814'230 précédemment diligentée contre l'intimée par l'office des poursuites du district de Lausanne. Cet acte porte sur la somme de 7'391 fr. 70. Il permet de déterminer avec exactitude le montant du par l'intimée et vaut reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 LP (art. 149 al. 2 LP). Il suffisait pour que la mainlevée provisoire soit prononcée à moins que l'intimée ne rende vraisemblable l'existence de moyens libératoires. Il s'ensuit que si le premier juge considérait qu'il subsistait trop d'incertitude quant à l'imputation de versements de l'intimée, il ne devait pas rejeter la requête mais constater que les moyens libératoires de la poursuivie n'étaient pas rendus vraisemblables et prononcer la mainlevée.

Cela étant, il convient de précisément examiner s'il est possible de retenir l'existence de moyens libératoires. A cet égard, l'intimée a produit, en première instance, deux décomptes de gérance censés prouver le paiement des loyers de septembre et octobre 2006 ainsi que ceux de mars à mai 2004. Elle a par ailleurs soutenu que les différentes procédures de mainlevée engagées à son encontre avaient révélé l'existence de « *montants supplémentaires à déduire depuis le 31 décembre 2007* ». Elle semble par ailleurs avoir également considéré que

les frais de l'office et de procédure de mainlevée ne devaient pas lui être imputés. L'intimée a repris une argumentation similaire dans le cadre de sa réponse au recours.

2.2.2 En préambule, il faut rappeler que l'acte de défaut de biens produit pour valoir titre la mainlevée porte, on l'a vu, sur la somme de 7'391 fr. 70, soit 10'322 fr. 10 de créance en capital, plus 998 fr. 70 de frais, sous déduction de 3'929 fr. 10 de produit de la poursuite.

2.2.2.1 S'agissant tout d'abord des **frais**, on soulignera que lorsque l'office arrête les frais de poursuite - qui incluent notamment les frais de mainlevée (cf. Abbet, in Abbet/Veuillet, La mainlevée de l'opposition, n° 14 ad 84 LP) - en établissant l'acte de défaut de biens, il rend une décision qui peut être attaquée par la voie la plainte (ATF 147 III 358 consid. 3.5.4). Cette décision ne peut en revanche plus être remise en question une fois le délai de plainte échu. C'est donc en vain que l'intimé conteste aujourd'hui l'imputation des frais de poursuite. Les frais fixés dans l'acte de défaut de biens n° 8'814'230 par 998 fr. 70 sont donc incontestablement dus.

2.2.2.2 En ce qui concerne le **montant de la créance** de 10'322 fr. 10, l'acte de défaut de biens mentionne ce qui suit, sous la rubrique titre et date de la créance ou cause de l'obligation : « *Reprise des ADB N° 2002220032 de 2026.45 Fr. du 13. 12. 2006. Solde du loyer du mois de septembre 2006 pour votre appartement à raison de 1340 Fr. par mois. Loyer du mois d'octobre 2006 pour le même objet et ADB N° 6634928 de 8295.65 Fr. du 05. 08. 2013. Loyers impayés du 1er mars au 31 mai 2004 pour votre appartement de 3 pièces sis au rez inférieur à [...] à [...] à raison de 1340 Fr. par mois (CHF 10'322.10)* ». L'acte de défaut de biens n° 2002220032 a également été produit. Il porte sur la somme de 2'026 fr. 45 (soit 1'867 fr. 50 de capital, 25 fr. 75 d'intérêts, 70 fr. de frais de commandement de payer et 63 fr. 20 d'autres frais) et mentionne, comme titre et date de la créance : « *1) Solde du loyer du mois de septembre 2006 pour votre appartement à raison de 1340 Fr. par mois. 2) Loyer du mois d'octobre 2006 pour le même objet. 3) Frais d'intervention selon art.*

106 CO ». L'acte de défaut de biens n° 6'634'928 a également été versé au dossier. Il porte sur le montant de 8'295 fr. 65 (soit 15'760 fr. 65 de créance en capital, 103 fr. de frais, 96 fr. de frais de saisie sous déduction de 7'664 fr. de paiement) et indique, comme titre et date de la créance : « 1) Reprise de l'ADB N° 2002050790 pour un montant de 4646.20 Fr. du 30. 06. 2004. Loyer impayé du 1er mars au 31 mai 2004 pour votre appartement de 3 pièces sis au rez inférieur à [...] à [...] à raison de 1340 Fr. par mois (CHF 4'646.20) 2) Reprise de l'ADB N° 2002199022 pour un montant de 475 Fr. du 01. 12. 2006. Loyer impayé du 1er juin 2006 au 31 juillet 2006 pour votre appartement à raison de 1340 Fr. par mois (CHF 475.00). 3) Reprise de l'ADB N° 5541767 pour un montant de 10'339.45 Fr. du 10. 02. 2011 (CHF 10'339.45) 4) frais d'intervention selon art 106 CO (CHF 300.00) ».

Les décomptes produits par l'intimée indiquent que le loyer de mars 2004 a été payé le 7 mai 2004 et que ceux d'avril et mai 2004 ont été acquittés le 3 juin 2004 ce qui représente un paiement total de 4'020 francs. Il ne révèle en revanche pas de versements qui pourraient clairement être attribués au paiement des loyers de septembre et octobre 2006. Cela n'a toutefois pas d'importance dans la mesure où les recourants admettent avoir encaissé 4'020 fr. à titre de paiement des loyers de mars à mai 2004 ainsi que 1'692 fr. 60. pour le solde des loyers dus pour les mois de septembre et octobre 2006. Ces versements ressortent d'ailleurs d'un décompte qui a été adressé à l'intimée le 3 janvier 2018. Les recourants admettent en outre, sur la base de ce même décompte, avoir également encaissé la somme de 1'852 fr. à titre de solde de chauffage pour la période 2005/2006 ainsi que des acomptes de 2'757 fr. 50 et que l'intégralité des montants perçus, à savoir 10'322 fr. 10, devait être portée en déduction des créances en poursuite. Ils reconnaissent enfin avoir commis une erreur en annonçant à l'office des poursuites que seul un montant de 7'664 fr. devait être déduit de l'acte de défaut de biens délivrés dans la poursuite n° 6'634'928 dans la mesure où c'est en réalité la somme de 10'322 fr. 10, résultant de son décompte du 3 janvier 2018, qui aurait dû être portée en déduction. En d'autres termes, les recourants admettent que le découvert de la poursuite n° 6'634'928 ne

s'élevait pas à 8'295 fr. 65 (15'760 fr. 65 + 103 fr. + 96 fr. - 7'664 fr.) mais à 5'637 fr. 55 (15'760 fr. 65 + 103 fr. + 96 fr. - 10'322 fr. 10).

En définitive, les recourants concèdent donc que l'acte de défaut de biens n° 8'814'230, produit pour valoir titre à la mainlevée, aurait dû constater l'existence d'une créance résiduelle de 7'664 fr. (soit 2'026 fr. 45 selon l'acte de défaut de biens N° 2002220032 + 5'637 fr. 55 à titre de découvert dans la poursuite n° 6'634'928).

2.2.2.3 L'acte de défaut de biens mentionne enfin une somme de 3'929 fr. 10 à titre de **produit de la poursuite**. Le juge de la mainlevée avait en effet considéré, dans son prononcé du 13 décembre 2019, que trois versements totalisant ce montant devaient être imputés sur la créance des recourants, à savoir 785 fr. 50 valeur au 3 octobre 2007, 1'852 fr. valeur au 21 décembre 2007 et 1'291 fr. 60 valeur au 21 décembre 2007.

Les recourants soutiennent que le versement de 1'852 fr. valeur au 21 décembre 2007 correspond au montant déjà comptabilisé dans son décompte du 3 janvier 2018 à titre de paiement du solde de chauffage pour la période 2005/2006. Les décomptes de gérance produit par l'intimée mentionnent effectivement que le paiement de 1'852 fr. effectué le 21 décembre 2007 l'a été sous le libellé « K. _____ saison 2005-2006 », soit vraisemblablement à titre de frais de chauffage. Cette somme ne doit donc pas être déduite de la créance résiduelle de l'intimée sous peine de l'être deux fois.

Les recourants exposent en outre que l'intimée a versé des acomptes en main de leur mandataire pour un montant total de 2'940 fr., ce qui représente un montant supplémentaire de 182 fr. 50 par rapport à ceux déjà comptabilisés dans le décompte du 3 janvier 2018 (2'757 fr. 50). Ce supplément, qui n'a pas été pris en compte par le juge de paix, doit également être porté en déduction. Les recourants ajoutent enfin que le versement de 785 fr. 50 valeur au 3 octobre 2007, porté en déduction par le juge de la mainlevée, provenait des acomptes versés en mains de leurs

conseils ce qui est vraisemblable. Le décompte de régie produit par l'intimé mentionne en effet que cette somme a été créditée le 3 octobre 2007 sous le libellé « *Versement agent d'affaires* ». Il est donc juste de ne pas le porter une seconde fois en déduction du montant résiduel de la dette de l'intimée.

En définitive, il apparaît que la somme qui doit être déduite au titre de produits de la poursuite s'élève à 1'474 fr. 10 fr, soit 1'291 fr. 60 (retenu par le juge de paix) plus 182.50 (supplément de versement en mains du mandataire).

2.2.2.4 Il résulte de ce qui précède que le montant résiduel dû par l'intimée s'élève à 7'188.60 fr., soit :

Créance (découvert dans les poursuites n° 2220032 et 6634928)	Fr.
7'664.--	
Frais ADB poursuite n° 8814230	Fr.
998.70	
Produit de la poursuite	./.
	<u>Fr. 1'474.10</u>
Total :	Fr. 7'188.60

3. En conclusion, le recours doit être admis et le prononcé réformé en ce sens que la mainlevée provisoire est prononcée à concurrence de 7'188 fr. 60.

Vu l'issue du recours, les frais judiciaires de première instance, arrêtés 180 fr., seront mis à la charge de la poursuivie qui en remboursera l'avance, par 180 fr., aux poursuivants (art. 111 al. 2 CPC) et leur versera des dépens de première instance, fixés à 600 fr. (art. 106 al. 1 CPC ; art. 2 al. 2 et 11 TDC [tarif du 23 novembre 2020 des dépens en matière civile ; BLV 270.11.6]).

Pour les mêmes raisons, les frais de deuxième instance, fixés à 270 fr., doivent être mis à la charge de l'intimée, qui en remboursera l'avance, par 270 fr., aux recourants et leur versera des dépens de deuxième instance, fixés à 450 fr. (art. 3 al. 2 et 13 TDC]).

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 en ce sens que l'opposition formée par K._____ au commandement de payer n° 10'163'257 de l'Office des poursuites du district de Lausanne, notifié à la réquisition de A.Q._____, B.Q._____ et C.Q._____, est provisoirement levée à concurrence de 7'188 fr. 60 (sept mille cent huitante-huit francs et soixante centimes).

Elle est maintenue pour le surplus.

Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 180 fr. (cent huitante francs), sont mis à la charge de la poursuivie.

La poursuivie K._____ doit verser aux poursuivants A.Q._____, B.Q._____ et C.Q._____, créanciers solidaires, la somme de 780 fr. (sept cent huitante francs) à titre de restitution de l'avance de frais et de dépens de première instance.

- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 270 fr. (deux cent septante francs), sont mis à la charge de l'intimée.

IV. L'intimée K. _____ doit verser aux recourants A.Q. _____, B.Q. _____ et C.Q. _____, créanciers solidaires, la somme de 720 fr. (sept cent vingt 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 :

- M. Thierry Zumbach, agent d'affaires breveté (pour A.Q._____, B.Q._____ et C.Q._____),
- Mme K._____.

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 7'188 fr. 60.

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 :

- M. le Juge de paix du district de Lausanne.

Le greffier :