

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 21 novembre 2022

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

Art. 74, 82 al. 1 LP ; 47 al. 1 let. f, 49 al. 1, 239 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 **Z._____ SA**, à [...], contre le prononcé rendu le 3 juin 2022, à la suite de l'audience du 17 mai 2022, par la Juge de paix du district d'Aigle dans la cause opposant la recourante à **O._____**, à [...].

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. Le 22 février 2022, à la réquisition de Z. _____ SA, l'Office des poursuites du district d'Aigle a notifié à O. _____, dans la poursuite n° 10'309'962, un commandement de payer les sommes de 1) 6'651 fr. 35 avec intérêt à 5 % l'an dès le 5 mai 2020, 2) 2'700 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 20 mai 2020, 3) 3'500 fr. avec intérêt dès le 5 mai 2020 et 4) 3'500 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 5 mai 2020, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation :

« 1. Concerne [...].

Solde de la facture n° [...]40 de 7'678.75, début des intérêt dès le 5 mai 2020, date du premier avertissement. Acompte du 29.06.2020 de 1'500.- à déduire des intérêts

2. Loyer novembre 2019

3. Loyer mars 2020

4. Loyer avril 2020 ».

Le poursuivi a formé opposition par courrier du 27 février 2022 adressé à l'Office des poursuites du district d'Aigle, libellé comme il suit :

« Monsieur le Préposé,

Pour donner suite à la réception de l'avis de poursuite, mentionné en titre, du 14 février courant, j'ai l'honneur de former mon **opposition totale** au commandement de payer notifié par la société Z. _____ SA, dans la poursuite n° 10309962.

S'agissant de problèmes liés à des charges locatives, je tiens à motiver mon opposition par le fait que le dossier est passé à la Préfecture des Baux en 2021. Néanmoins, il continue à me nuire dans ce dossier.

(...) ».

L'office des poursuites a inscrit la mention « *opposition totale du 1^{er} mars 2022 selon lettre débiteur* » sur l'exemplaire du commandement de payer destiné au créancier.

2. **a)** Par acte du 16 mars 2022, la poursuivante a requis du Juge de paix du district d'Aigle qu'il prononce la mainlevée de l'opposition et mette à la charge du poursuivi le montant total de la poursuite avec les intérêts ainsi que tous les frais. A l'appui de sa requête, elle a produit, outre le commandement de payer susmentionné, notamment les pièces suivantes :

- une copie d'une facture n° [...]40 de 5'151 fr. 35 (soit 7'129 fr. 85, plus 548 fr. 90 de TVA, sous déduction de paiements en 2019 et 2020, par 2'527 fr. 40) adressée le 14 janvier 2019 par la poursuivante au poursuivi pour la fourniture d'électricité, de gaz et de téléphone, ces dernières pour la période courant du mois de mars au mois de décembre ;

- une copie d'une facture n° [...]27 de 0 fr. (soit 7'681 fr. 20 de facture d'électricité, de gaz et de téléphone, plus 591 fr. 40 de TVA sous déduction de paiements de 8'272 fr. 60, adressée le 31 décembre 2019 par la poursuivante au poursuivi ;

- une copie d'un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux signé par les parties le 1^{er} février 2020, par lequel la poursuivante a remis en location au poursuivi un garage de 300 m² environ à l'enseigne de [...] et dix places de parc au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...], à [...]. Conclu pour durer initialement du 1^{er} février 2020 au 31 janvier 2025, le bail devait se renouveler tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins une année à l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer a été fixé à 2'700 fr. par mois, plus 800 fr. à titre de « *forfait des charges d'électricité, gaz, Swiscom, eaux, ECA, machines et outillage* » ;

- une copie d'une sommation selon l'art. 257d CO adressée le 5 mai 2020 par la poursuivante, par son associé-gérant, sous pli recommandé, au

poursuivi, réclamant le paiement des arriérés de loyer des mois de mars, avril et mai 2020, ainsi que du solde de la facture n° 1813040, par 6'651 fr. 35, dans un délai de dix jours faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d al. 2 CO ;

- une copie d'un courrier adressé le 14 mai 2020 par la poursuivante, par son associé-gérant, au poursuivi, faisant suite à l'absence de retrait par ce dernier dans le délai de garde postal de la sommation du 5 mai 2020 susmentionnée et maintenant la sommation malgré le paiement le 6 mai 2020 du montant du loyer, ce versement étant imputé sur le loyer du mois de juin ;

- un extrait d'un compte bancaire de la poursuivante attestant du virement par le poursuivi le 29 juin 2020 de la somme de 1'500 fr., avec la mention « *Acompte sur facture en retard* » ;

- une copie d'une sommation selon l'art. 257d CO adressée le 1^{er} février 2021 par la poursuivante, par son associé-gérant, sous pli recommandé, au poursuivi, réclamant le paiement des arriérés de loyer des mois de mars et d'avril 2020, ainsi que de celui du mois de novembre 2019, de même que le solde, par 5'151 fr. 35, de la facture n°[...]40 et des intérêts de retard pour les loyers de l'année 2020, dans un délai échéant le 28 février 2021, faute de quoi le bail serait résilié avec effet au 31 mars 2021 en application de l'art. 257d al. 2 CO ;

- une copie du courrier recommandé du poursuivi à la poursuivante du 5 février 2021, contestant la facture n° [...]40 susmentionnée, requérant en application de l'art. 271 al. 1 CO les motivations du commandement de payer joint à la sommation et la fourniture en application des règles et usages locatif du canton de Vaud, du décompte général des charges et du tableau de répartition entre les locataires, ainsi que de toutes les factures originales relatives à l'établissement de ce décompte. A défaut de fourniture de ces pièces, il réclamait le remboursement intégral des acomptes versés à ce jour ;

- une copie de la requête adressée le 5 février 2021 par le poursuivi à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, s'opposant au courrier du 1^{er} février 2021 susmentionné et requérant l'annulation des menaces de résiliation du bail, subsidiairement, une prolongation de celui-ci ;
- une copie de la réponse du 12 février 2021 de la poursuivante, par son associé-gérant, au courrier du poursuivi du 5 février 2021, maintenant sa position ;
- une copie des déterminations, contenant le courrier du même jour au poursuivi, adressées le 12 février 2021 par la poursuivante, par son associé-gérant, à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district d'Aigle ;
- une copie d'un procès-verbal de conciliation partielle établi le 9 mars 2021 par la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district d'Aigle constatant que la conciliation avait abouti à une transaction signée par les parties valant décision entrée en force, prévoyant l'engagement irrévocable du poursuivi de quitter les locaux en cause au plus tard le 30 avril 2021(I) et de payer le loyer du mois d'avril 2021 avant le 10 du mois (II), ainsi que la délivrance par l'autorité d'une autorisation de procéder pour le solde des conclusions (III) ;
- une copie d'un courrier recommandé adressé le 17 novembre 2021 par la poursuivante, par son associé-gérant, au poursuivi, lui réclamant le paiement de la somme de 15'186 fr. 75 dans un délai échéant le 31 décembre 2021, faisant valoir que la demande de production des comptes était tardive et que la facture litigieuse avait été admise par le versement d'acomptes partiels.
- une copie de la réponse au courrier du 17 novembre 2021 susmentionné, adressée par le poursuivi par pli recommandé le 3 décembre 2021 à la poursuivante, faisant valoir qu'en tant que locataire, il avait droit à la présentation des pièces du décompte des charges, et que comme aucun

décompte n'avait été fourni, il s'opposait à la mise à sa charge de ces frais ;

- une copie d'un courrier recommandé de la poursuivante, par son associé-gérant, au poursuivi du 9 décembre 2021 expliquant que le mode de calcul des frais réclamés avait pour base la répartition en m³ des divers locaux de l'immeuble en cause, étant en outre pris en considération les décomptes de consommation en m³ pour le gaz et en KWh pour l'électricité reçus pour les mois d'avril et de mai 2011, car cette période était la première où elle avait utilisé elle-même le garage en cause, ainsi que la modification annuelle des tarifs en ces matières. Elle concédait que le volume de consommation pouvait varier d'une année à l'autre, mais qu'il était difficile d'être plus précis sans compteurs séparant les différents locataires, situation qui était connue du poursuivi. Elle a soutenu que le poursuivi s'était approprié la ligne téléphonique et que le montant de 45 fr. était inférieur aux abonnements sur le marché. Elle a en outre relevé que les décomptes de consommation d'eau avaient augmenté dans des proportions importantes durant les relations contractuelles, ainsi que le démontraient les documents annexés. Elle déduisait de ces éléments que le poursuivi avait toutes les informations nécessaires en sa possession pour ne plus s'opposer au paiement de la facture litigieuse de 15'186 fr. 75, le délai échéant au 31 décembre 2021 demeurant d'actualité. A ce courrier étaient joints des captures d'écran du site internet du poursuivi, le courrier du 12 février 2021 susmentionné, l'extrait du registre du commerce relatif au poursuivi, des factures de gaz pour les périodes d'avril 2017 à mars 2018, d'avril 2018 à mars 2019 et du 23 mars 2012, des factures d'électricité pour la période courant du mois de 1^{er} juin 2018 au 31 décembre 2018, du 1^{er} juin au 31 décembre 2017 et du 1^{er} juin au 31 décembre 2010, des décomptes de taxes communales, dont celles relative à la consommation d'eau pour les années 2019, 2018 et 2016 ;

- deux décomptes de loyer pour les années 2019 et 2020.

b) Par courriers recommandés du 24 mars 2022, la juge de paix a notifié la requête à l'intimée et a cité les parties à comparaître à l'audience du 17 mai 2022.

A l'audience du 17 mai 2022, à laquelle la poursuivante a été représentée par son associé-gérant et le poursuivi s'est présenté personnellement, celui-ci a signé la déclaration suivante :

« **I.** O._____ reconnaît devoir à Z._____ SA la somme de fr. 7'000.00 avec intérêt à 5 % l'an du 5 mai 2020, payable d'ici au 31 mai 2022 (loyers de mars et avril 2020).

II. O._____ retire l'opposition formée au commandement de payer no 10309962 de l'Offices des poursuites d'Aigle dans cette mesure ».

La juge de paix a pris acte de ce retrait partiel et a avisé les parties qu'elle statuerait pour le surplus sur la requête de mainlevée.

c) Par courriel des 30 mai, 2 et 3 juin 2022, la poursuivante, par son associé-gérant, a fait état d'une faillite du poursuivi dans une autre commune, de son départ de celle-ci sans donner de nouvelle adresse, de l'absence de tout règlement au 30 mai 2022, puis enfin d'un versement de 100 francs.

3. Par prononcé non motivé du 3 juin 2022, notifié à la poursuivante le 7 juin 2022, la Juge de paix du district d'Aigle a pris acte du retrait partiel d'opposition à concurrence de 7'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 5 mai 2020 (I), a rejeté la requête pour le surplus (II), a arrêté les frais judiciaires à 360 fr. (IV), les a mis partiellement à la charge du poursuivi (IV) et a dit qu'en conséquence, celui-ci rembourserait à la poursuivante son avance de frais à concurrence de 154 fr., sans allocation de dépens pour le surplus (V).

Le 7 juin 2022, la poursuivante s'est opposée au prononcé susmentionné.

Les motifs du prononcé ont été adressés aux parties le 12 août 2022 et notifiés à la poursuivante le 15 août 2022. En substance, l'autorité précédente a rappelé que pour obtenir la mainlevée provisoire de l'opposition à un commandement de payer, le créancier devait être au bénéfice d'une reconnaissance de dette et que le contrat de bail constituait une telle reconnaissance de dette pour le montant de loyer échu, pour autant que le bailleur ait mis les locaux loués à la disposition du locataire. Dans le cas concret, elle a constaté que le bail à loyer produit par la poursuivante entrerait en vigueur le 1^{er} février 2020 et qu'il ne pouvait donc constituer une reconnaissance de dette du poursuivi pour un loyer du mois de novembre 2019. Pour les créances de frais d'eau chaude, d'électricité et de téléphone, l'autorité précédente a relevé que la poursuivante n'avait produit aucun document signé du poursuivi reconnaissant devoir ces montants, ce qui devait entraîner le rejet de la requête de mainlevée sur ces points. Elle a constaté pour le surplus que le poursuivi avait retiré son opposition pour les loyers des mois de mars et d'avril 2020.

4. Par acte du 25 août 2022, la poursuivante a recouru contre ce prononcé en concluant à ce que la mainlevée provisoire soit accordée sur l'entier de la créance en poursuite. Elle a produit dix pièces.

L'intimé n'a pas été invité à se déterminer.

En droit :

I. 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 pièces produites avec le recours sous nos 1, 1a, 2, 4 et 5 figurent déjà au dossier de première instance. Elles sont donc recevables. En revanche, les pièces produites sous n° 3 l'ont été uniquement en recours et sont donc irrecevables vu la prohibition des preuves nouvelles prévue à l'art. 326 al. 1 CPC.

II. La recourante se plaint de l'autorité précédente en ce sens qu'il l'a trouvée agressive, peu à son écoute, trop à l'écoute de la partie adverse. Elle indique qu'elle avait eu l'impression que l'autorité précédente n'avait pas pris connaissance du dossier et relève que l'audience avait été brève, la juge de paix insistant pour la conclusion d'un arrangement. Elle s'étonne que l'autorité précédente n'ait jamais parlé de reconnaissance de dette avant sa dernière décision, qu'elle ait modifié la première décision rendue sur ce point, et que ces décisions ne reflétaient pas le contenu de l'audience.

a) A teneur de l'art. 47 al. 1 let. f CPC, les magistrats et les fonctionnaires judiciaires se refusent lorsqu'ils pourraient être prévenus d'une quelconque manière, notamment en raison d'un rapport d'amitié ou d'inimitié avec une partie ou son représentant.

aa) La garantie d'un tribunal indépendant et impartial résultant des art. 30 al. 1 Cst. (Constitution fédérale du 18 avril 1999 ; RS 101) et 6 par. 1 CEDH (Convention du 4 novembre 1950 de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ; RS 0.101) – qui ont, de ce point de vue, la même portée – permet de demander la récusation d'un juge dont la situation ou le comportement est de nature à susciter des doutes quant à son impartialité. Elle vise à éviter que des circonstances extérieures à la cause ne puissent influencer le jugement en faveur ou au détriment d'une partie. Elle n'impose pas la récusation uniquement lorsqu'une prévention effective est établie, car une disposition interne de la part du juge ne peut être prouvée. Il suffit que les circonstances donnent l'apparence d'une prévention et fassent redouter

une activité partielle du magistrat. Cependant, seules les circonstances objectivement constatées doivent être prises en compte, les impressions purement individuelles n'étant pas décisives (ATF 140 III 221 consid. 4.1 ; ATF 139 III 120 consid. 3.2.1 ; ATF 139 I 121 consid. 5.1 ; ATF 138 I 1 consid. 2.2 ; ATF 138 IV 142 consid. 2.1).

En règle générale, le juge peut proposer aux parties des solutions transactionnelles sans se départir de son impartialité, ce pour autant qu'il ne laisse pas apparaître comme tranchée une question de fait non encore instruite ou s'engage d'une manière qui ôte tout doute au fait qu'une autre appréciation de la situation en fait ou en droit pourrait être encore possible au vu de développements à intervenir (ATF 131 I 113 consid. 3.6, RDAF 2006 I 571 ; ATF 119 la 81 consid. 4b ; TF 5A_382/2007 du 25 février 2008 consid. 3.2.2 et références).

De même, si le juge doit faire preuve de la distance professionnelle nécessaire et s'exprimer ainsi avec la retenue requise, des réactions d'impatience sont inévitables de la part d'êtres humains exerçant des fonctions judiciaires ; ceux-ci doivent veiller à garder leur sang-froid en toutes circonstances, sans que cela ne les empêche toutefois de porter des appréciations critiques sur la manière dont une partie mène le procès (TF 5A_485/2015 du 2 octobre 2015 consid. 2.3.2 et références ; TF 1P.687/2005 du 9 janvier 2006 consid. 7.2; TF 1P.314/2001 du 2 juillet 2001 consid. 1). Ils ne peuvent en revanche généralement émettre un jugement de valeur sur la partie elle-même sans donner l'apparence d'une certaine prévention (ATF 127 I 196 consid. 2d; ATF 120 V 357 consid. 3b; TF 5A_485/2016 précité ; TF 1B_303/2008 du 25 mars 2009 consid. 2.4).

Selon la jurisprudence, des décisions ou des actes de procédure qui se révéleraient erronés ne fondent pas en soi une apparence objective de prévention ; seules des erreurs particulièrement lourdes ou répétées, constitutives de violations graves des devoirs du magistrat, peuvent fonder une suspicion de partialité, pour autant que les circonstances dénotent que le juge est prévenu ou justifie à tout le

moins objectivement l'apparence de prévention (ATF 141 IV 178 consid. 3.2.3 ; ATF 138 IV 142 consid. 2.3).

Lorsqu'un justiciable est insatisfait d'une décision ou d'une procédure judiciaire, il lui est loisible de la contester par les voies de recours prévues à cet effet. La procédure de récusation n'a pas pour objet de vérifier la légalité ou l'opportunité des actes du magistrat qu'elle vise ; elle tend seulement à vérifier si celui-ci est impartial.

cc) A teneur de l'art. 49 al. 1 CPC, la partie qui entend obtenir la récusation d'un magistrat ou d'un fonctionnaire judiciaire la demande au tribunal aussitôt qu'elle a eu connaissance du motif de récusation. Le laps de temps entre le moment où la partie a connaissance du motif de récusation et celui où elle dépose sa demande doit être bref, la diligence de la partie qui demande la récusation devant être appréciée en fonction du principe de la bonne foi (Bohnet, CPC annoté, 2022, n. 1 ad art. 49 CPC). Toutefois lorsque l'apparence de prévention est évidente et que le juge aurait dû se récuser spontanément, le vice doit être apprécié avec plus de rigueur qu'une éventuelle tardiveté de la demande de récusation (ATF 134 I 20 consid. 4.3.2 ; TF 4A_151/2019 du 3 octobre 2014 consid. 2.1, Bohnet, loc. cit.). Une demande de récusation déposée quarante jours après la connaissance du motif est manifestement incompatible avec l'art. 49 al. 1 CPC (TF 4A_272/2021 du 26 août 2021 consid. 3.1.3 et références ; Bohnet, loc. cit.). En règle générale, il est contraire aux règles de la bonne foi de garder en réserve un moyen tiré de la garantie du tribunal indépendant et impartial pour ne l'invoquer qu'en cas d'issue défavorable de la procédure (ATF 136 III 605 consid. 3.2.2. ; TF 4A_272/2021 précité).

Si le motif de récusation est découvert après la décision attaquable rendue, mais avant l'écoulement du délai de recours, autrement dit avant que la décision litigieuse soit revêtue de la force de chose jugée formelle, il doit être invoqué dans le cadre de ce recours (ATF 139 III 466 consid. 3.4, JdT 2015 II 439 ; ATF 139 III 120 consid. 2 et 3.1.1 ; ATF 138 III 702 consid. 3.4, JdT 2016 II 320 ; TF 4A_330/2018 du 3 juillet

2018 ; Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, 2018, n. 2.1 ad art. 51 CPC).

b) En l'espèce, la recourante reproche à l'autorité précédente son attitude durant l'audience du 17 mai 2022. A part le reproche de n'avoir pas étudié le dossier, soulevé dans l'écriture du 7 juin 2022, elle n'a cependant fait valoir ses griefs que dans son recours du 25 août 2022, soit bien plus de quarante jours après l'audience en cause. En outre, l'attitude de l'autorité précédente telle qu'elle est présentée dans le recours ne procède pas d'un cas manifeste de partialité ouvrant l'obligation de se récuser spontanément.

En outre, la recourante se plaint en vain du fait que l'autorité précédente n'aurait pas évoqué la notion de reconnaissance de dette et d'obligation de présenter un document signé avant la motivation du 12 août 2022. En effet, un juge ne saurait orienter une partie sur les arguments à développer et les pièces à produire devant lui sans précisément violer son devoir d'impartialité.

De même, la motivation du prononcé, qui doit permettre aux parties de comprendre sur quels éléments factuels et juridiques le juge s'est fondé pour rendre sa décision (Tappy, in Bohnet/Haldy/Jeandin/Schweizer/Tappy (éd.), Commentaire romand, 2^e éd., 2019, n. 17 ad art. 239 CPC) et leur permettre le cas échéant de l'attaquer en connaissance de cause, n'a donc pas à rendre compte objectivement de ce qui s'est passé à l'audience, mais exposer les convictions du juge lorsque celui-ci ne juge pas probants certains éléments de fait apportés par les parties (ibidem). En outre, le recourant n'émet aucun grief de même nature à l'égard du procès-verbal d'audience. Le grief de partialité est donc là également mal fondé.

Le recours doit être rejeté sur ce point.

III. La recourante demande sur quelle base légale se fonde le fait que les considérations sur la reconnaissance de dette et la nécessité de présenter un document signé du débiteur n'ont été mentionnées que dans la décision adressée aux parties du 12 août 2022 et non déjà dans celle du 3 juin 2022. Elle soutient que cette dernière décision a été modifiée sans justification.

a) Selon l'art. 239 al. 1 let. b CPC, le tribunal peut communiquer la décision aux parties sans motivation écrite, notamment en notifiant le dispositif écrit, savoir ce que le juge ordonne, constate ou fixe (Habscheid, Droit judiciaire privé suisse, 2^e éd, 1981, p. 290).

L'art. 239 al. 2 CPC précise que dans cette hypothèse une motivation écrite est remise aux parties si l'une d'elle le demande dans un délai de dix jours à compter de la communication de la décision. Si la motivation n'est pas demandée, les parties sont considérées avoir renoncé à l'appel ou au recours.

b) En l'espèce, l'autorité précédente a fait usage de la possibilité offerte par l'art. 239 al. 1 let. b CPC en adressant le 3 juin 2022 en vue de notification aux parties un prononcé sans motivation, ne comportant que la décision de prendre acte du retrait partiel de l'opposition du poursuivi à concurrence de 7'000 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 5 mai 2020, de rejeter la requête de mainlevée pour le surplus, de fixer les frais judiciaires à 360 fr., de les mettre partiellement à la charge du poursuivi et de condamner celui-ci à rembourser à la poursuivante 154 fr. à titre de restitution partielle d'avance de frais, sans allocation de dépens. L'autorité précédente n'avait pas à ce stade à expliquer les motifs de cette décision, vu la teneur de l'art. 239 al. 1 let. b CPC.

Par acte du 7 juin 2022, la recourante s'est opposée au prononcé susmentionné en formulant diverses critiques à l'égard de l'autorité précédente témoignant de son profond mécontentement. Cet acte a été déposé dans le délai de dix jours de l'art. 239 al. 2 CPC et même s'il ne demandait pas formellement la motivation du prononcé, il

devait être considéré comme une telle demande par l'autorité précédente (Tappy, op. cit., n. 15a ad art. 239 CPC et références).

Ainsi, l'autorité précédente a motivé le prononcé le 22 août 2022, sans changer le contenu de la décision, vu la formule suivante figurant en fin de prononcé en page 4 « *Par ces motifs / le juge de paix/ rend le dispositif adressé aux parties le 3 juin 2020* ».

Le recours doit être rejeté sur ce point.

IV. La recourante conteste la validité de l'opposition formée par l'intimé dans son courrier du 27 février 2022, dès lors qu'il ne l'a motivée que sur le point des charges locatives. Il soutient en conséquence que cette opposition devait être considérée comme partielle.

Toutefois, c'est par la voie de la plainte selon l'art. 17 LP (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite, RS 281.1) qu'il convient de contester la validation par l'office des poursuites de l'opposition au commandement de payer (Gilliéron, Poursuite pour dettes, faillite et concordat, 5^e éd., n° 694, p. 166), de sorte que ce moyen est irrecevable en procédure de mainlevée. Au demeurant, l'opposition, qui n'a pas à être motivée (Gilliéron, op. cit., n° 676, p. 163), doit, si elle veut être considérée comme partielle, indiquer exactement le montant contesté, faute de quoi elle est considérée comme totale (art. 74 al. 2 LP).

Le moyen doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

V. La recourante fait valoir qu'un contrat de bail peut être conclu oralement, qu'une pièce au dossier atteste que l'intimé s'est acquitté d'acomptes pour cette période, établissant l'existence d'un contrat de bail avant le 1^{er} février 2020, que l'intimé avait néanmoins « *pris en otage* » le loyer du mois de novembre 2019, sans mettre en œuvre les moyens juridiques pour obtenir le paiement de ses propres factures. La recourante

soutient que les factures de l'intimé ne peuvent lui être opposées, que l'intimé a accepté tacitement la facture n° [...]40 en versant des acomptes et en ne la contestant pas dans le délai imparti par la sommation du 5 mai 2020 et qu'il devait en outre contester cette facture devant la commission de conciliation en matière de baux à loyer s'il trouvait les frais trop élevés. Elle relève qu'à l'audience, l'intimé a signé une reconnaissance de dette, dont il ne s'est acquitté qu'à hauteur de 200 fr., qu'il a disparu en 2016, qu'il retient les montants dus en invoquant des propres factures en compensation, sans que la recourante puisse s'y opposer. Elle fait valoir que les décomptes de loyer produits sont des pièces officielles, car utilisés dans sa déclaration d'impôt et qui établissent l'obligation de l'intimé de payer des loyers avant le 1^{er} février 2020.

a) Selon l'art. 82 LP, le créancier dont la poursuite est frappée d'opposition peut, s'il se trouve au bénéfice d'une reconnaissance de dette, requérir la mainlevée provisoire de l'opposition, que le juge prononce si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération.

aa) La procédure de mainlevée provisoire, ou définitive, est une procédure sur pièces (Urkundenprozess), dont le but n'est pas de constater la réalité de la créance en poursuite, mais l'existence d'un titre exécutoire. Le juge de la mainlevée examine uniquement la force probante du titre produit par le poursuivant, sa nature formelle, et lui attribue force exécutoire si le poursuivi ne rend pas immédiatement vraisemblables ses moyens libératoires (ATF 142 III 720 consid. 4.1 ; ATF 132 III 140 consid. 4.1.1 et les arrêts cités). Il doit notamment vérifier d'office l'existence d'une reconnaissance de dette, l'identité entre le poursuivant et le créancier désigné dans ce titre, l'identité entre le poursuivi et le débiteur désigné et l'identité entre la prétention déduite en poursuite et la dette reconnue et enfin statuer sur le droit du créancier de poursuivre le débiteur, c'est-à-dire décider si l'opposition doit ou ne doit pas être maintenue (ATF 143 III 221 consid. 4 ; ATF 142 III 720 consid. 4.1 ; ATF 139 III 444 consid. 4.1.1 ; TF 5A_1023/2018 du 8 juillet 2019 consid.

6.2.4.2 ; Veuillet, in Abbet/Veuillet (éd.), La mainlevée de l'opposition, nn. 32 et 92 ad 82 LP).

bb) Par reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 LP, il faut entendre notamment l'acte signé par le poursuivi d'où résulte la volonté de celui-ci de payer au poursuivant une somme d'argent déterminée, ou aisément déterminable, et échue, sans réserve ni condition (ATF 145 III 20 consid. 4.1.1 ; ATF 139 III 297 consid. 2.3.1 ; ATF 136 III 627 consid. 2 et les références). Il appartient ainsi au poursuivant d'établir que la créance est exigible au moment de l'introduction de la poursuite (art. 38 al. 2 LP ; ATF 140 III 456 consid. 2.4), soit au plus tard lors de la notification du commandement de payer (TF 5A_785/2006 du 2 février 2017 consid. 3.2.2 ; TF 5A_954/2015 du 22 mars 2016 consid. 3.1 ; Veuillet, op. cit., n. 95 ad art. 82 LP). Une reconnaissance de dette peut résulter d'un ensemble de pièces dans la mesure où il en ressort les éléments nécessaires ; cela signifie que le document signé doit clairement faire référence ou renvoyer aux données qui mentionnent le montant de la dette ou permettent de la chiffrer (ATF 139 III 297 consid. 2.3.1 ; ATF 132 III 498 consid. 4.1, TF 5A_648/2018 du 25 février 2019 consid. 3.2.2, non publié aux ATF 145 III 213).

cc) 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 (ATF 145 III 20 consid. 4.1.1 ; TF 5A_465/2014 du 20 août 2014 consid. 7.2.1.2) et, en particulier dans les contrats bilatéraux, lorsque le poursuivant prouve avoir exécuté les prestations dont dépend l'exigibilité (ATF 145 III 20 précité ; TF 5A_367/2007 du 15 octobre 2007 consid. 3.1 et les références). 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 (ATF 145 III 20 précité et référence), c'est-à-dire s'il a exécuté ou offert d'exécuter sa propre prestation en rapport d'échange (cf. ATF 116 III 72; cf. arrêt 5A_326/2011 du 6 septembre 2011 consid. 3.3 [prêt]; CPF, 24 octobre 2001/533 [contrat d'entreprise]). Dès lors que le débiteur

poursuivi se prévaut d'une inexécution, l'opposition ne peut être levée que si le créancier poursuivant démontre avoir exécuté ou offert d'exécuter sa propre prestation (ATF 145 III 20 consid. 4.2).

b) En l'espèce, les seuls documents signés par l'intimé produits par la recourante sont le bail du 1^{er} février 2020, la transaction partielle figurant sur le procès-verbal de conciliation partielle de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du 9 mars 2021, le courrier du 3 décembre 2021 déclarant s'opposer au décompte de charges, faute de présentation des pièces comptables lui ayant servi de base, et le courrier d'opposition du 27 février 2022 au commandement de payer en cause.

La recourante n'est ainsi en possession d'aucune reconnaissance de dette signée par l'intimé portant sur le loyer du mois de novembre 2019, antérieur au contrat de bail produit, et sur le solde de la facture n° [...]40 de charges locatives. L'autorité précédente ne pouvait donc que refuser la mainlevée provisoire sur ces postes du commandement de payer.

Dans la mesure où la recourante persiste dans ses conclusions en faisant valoir la mauvaise foi de l'intimé, les versements déjà effectués et l'absence d'opposition au décompte des charges, il lui appartiendra de saisir préalablement l'autorité de conciliation en la matière, puis en cas d'échec de celle-ci, le tribunal compétent au fond pour trancher le litige qui, le cas échéant, condamnera l'intimé au paiement total ou partiel des sommes réclamées par un jugement constituant un titre à la mainlevée définitive.

Il convient à cet égard de relever que l'octroi de la mainlevée provisoire par l'autorité précédente ou la cour de céans n'aurait pas forcément entraîné l'obligation pour l'intimé de payer les sommes en poursuite, car l'art. 83 al. 2 LP aurait donné la possibilité à celui-ci de contester sa dette dans un délai de vingt jours auprès du tribunal compétent en la matière, sans obligation de saisir préalablement l'autorité

de conciliation (art. 198 let. e ch. 1 CPC). L'intimé ayant retiré son opposition au commandement de payer en cause pour le montant des loyers des mois de mars et d'avril 2020, il a de fait par-là renoncé à contester cette dette par la voie ouverte par l'art. 83 al. 2 LP. Avec l'autorité précédente, il y a lieu de qualifier la situation de compliquée pour des personnes non assistées par un conseil juridique, surtout si l'on sait que les parties ont déjà saisi une fois la commission de conciliation de leur litige.

C'est donc en vain que la recourante cherche à établir devant les autorités de la mainlevée, l'existence d'un contrat oral, l'acceptation tacite de la facture n° [...]40 par le paiement d'acomptes, l'absence de contestation dans un délai de trente jours et l'inefficacité de la compensation invoquée par l'intimé.

VI. En conclusion, le recours, manifestement mal fondé, doit être rejeté et le prononcé confirmé.

Vu le rejet du recours, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 315 fr., sont mis à la charge de la recourante (art. 106 al. 1 CPC).

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 rejeté.
- II.** Le prononcé est confirmé.

- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 315 fr. (trois cent quinze francs), sont mis à la charge de la recourante Z. _____ SA.

IV. 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 :

- Z. _____ SA,
- M. O. _____.

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 9'351 fr. 35.

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 d'Aigle.

Le greffier :