

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 21 août 2025

Composition : M. HACK, président
Mme Byrde et M. Maillard, 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 [...] (poursuivante) contre le prononcé rendu le 29 novembre 2024 par la Juge de paix du district de Lavaux-Oron, dans la cause opposant la recourante à **V.**_____ (poursuivi).

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) Le 12 février 2024, à la réquisition de [...], l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron a notifié à V._____, dans la poursuite n° 11'155'311, un commandement de payer les montants de :

- 1) 71'500 fr. avec intérêts à 7 % dès le 1^{er} juin 2023,
- 2) 6'500 fr. avec intérêts à 7 % dès le 1^{er} décembre 2023,
- 3) 377 fr. 50 sans intérêt,
- 4) 2'334 fr. 25 avec intérêts à 5 % dès le 4 décembre 2023,
- 5) 6'558 fr. 95 avec intérêts à 5 % dès le 19 décembre 2023,
- 6) 4'500 fr. sans intérêt,

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

- 1) « Loyers impayés de janvier à novembre 2023 concernant locaux commerciaux sis
« [...], à Lausanne. Loyer mensuel fr. 6'500.00. »,
- 2) « Perte locative décembre 2023 locaux précités ».
- 3) « Frais inventaire et poursuites 1002549 »,
- 4) « Facture [...] du 04.12.2023 »,
- 5) « Facture [...] du 19.12.2023 »,
- 6) « participation aux frais du créancier ».

Le poursuivi a formé opposition totale.

b) Le 12 avril 2024, la poursuivante a requis de la Juge de paix du district de Lavaux-Oron qu'elle prononce la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence des montants en poursuite. A l'appui de sa requête, elle a produit, outre le commandement de payer, notamment les pièces suivantes :

- un « Bail à loyer pour locaux commerciaux » du 8 juillet 2022 par [...] a remis en location à [...], représentée par V._____, conjointement et solidairement responsables, un local à l'usage de [...] sis [...], à Lausanne, pour un loyer mensuel net de 6'500 fr., payable par mois

d'avance ; le contrat précisait qu'un intérêt de plein droit de 7 % l'an était dû sur toute prestation échue découlant du bail ;

- une « Demande d'ouverture de garantie de loyer » auprès de la BCV, du 28 juillet 2022, signée par V._____ en son nom propre et au nom de [...], portant sur un montant de 39'000 francs ;
- un formulaire de « Notification de résiliation de bail », adressé en recommandé à [...], par laquelle [...], représentée par l'agent d'affaires breveté Jacques Lauber, a résilié le bail susmentionné avec effet au 30 novembre 2023 pour défaut de paiement du loyer ;
- un courrier recommandé du 12 décembre 2023 par lequel Jacques Lauber, agis-sant pour [...], a écrit à [...] que la « loca-tion arriérée » concernant les locaux sis [...], à Lausanne, se montait à 81'084 fr. 50 et qu'il attendait une proposition concrète de règlement dudit montant ;
- un « Inventaire pour sauvegarde des droits de rétention » concernant les locaux susmentionnés, établi le 5 octobre 2023 par l'Office des poursuites du district de Lausanne, mentionnant un émolument de 274 fr. 20 ;
- une « Convention de sortie » du 30 novembre 2023 concernant les locaux sis [...], à Lausanne, mentionnant comme locataire sortant « [...] et M. V._____ », signée par ce dernier et [...], comportant notamment les mentions suivantes :

« Le locataire demeure redevable :

a) du loyer du 1 ^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023	Fr. 71'500.--
b) (...)	
c) Remboursement factures [...], [...], [...], [...]	<u>Fr. 12'810.50</u>
	84'310.50

»

- les factures suivantes, toutes adressées à [...]:
 - facture de [...] du 18 novembre 2022, d'un montant de 3'812 fr. 40,
 - facture de [...] du 28 juillet 2023, d'un montant de 180 fr. 20,
 - facture de [...] du 8 septembre 2023, d'un montant de 449 fr. 85,

- facture de [...] du 1^{er} septembre 2023, d'un montant de 235 fr. 90,
- facture des [...] du 11 octobre 2023, d'un montant de 590 fr. 05,
- facture de [...] du 4 décembre 2023, d'un montant de 2'334 fr. 25,
- facture [...] du 19 décembre 2023, d'un montant de 6'558 fr. 95.

c) Par déterminations du 24 septembre 2024, le poursuivi a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de la requête de mainlevée. A l'appui de son écriture, il a produit notamment les pièces suivantes :

- une facture du 20 février 2023 de [...], adressée à [...], d'un montant de 3'769 fr. 50 ;
- une facture du 24 juillet 2023 de [...], adressée à [...], d'un montant de 1'777 fr. 05.

2. Par prononcé rendu sous forme de dispositif le 29 novembre 2024, la Juge de paix du district de Lavaux-Oron a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 65'953 fr. 45 plus intérêts à 7 % l'an dès le 13 février 2024 (I), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 480 fr., à la charge du poursuivi (II et III) et a dit que ce dernier remboursera ce montant à la poursuivante qui en avait fait l'avance, sans allocation de dépens pour le surplus (IV).

Le prononcé motivé a été adressé le 10 janvier 2025 aux parties, qui l'ont reçu le 13 janvier suivant.

La première juge a considéré, en résumé, que le contrat de bail à loyer conclu le 8 juillet 2022 entre [...] et [...], représentée par V._____, prévoyant expressément une solidarité entre ce dernier et la société locataire, constituait à l'égard du poursuivi un titre de mainlevée provisoire pour les loyers des mois de janvier à novembre 2023, totalisant 71'500 fr. (11 x 6'500), à l'exclusion de tout montant pour le mois de décembre 2023, le bail ayant été résilié pour le 30 novembre 2023 ; que la poursuivante n'ayant pas produit de mise en demeure, les intérêts convenus à 7% l'an étaient dus dès le lendemain de la notification du commandement de payer, soit dès le 13 février 2024 ; que le poursuivi

avait rendu vraisemblable l'existence de dégâts dans les locaux loués lesquels étaient à la charge de la bailleuse et pouvait ainsi opposer en compensation les montants de 3'769 fr. 50 et 1'777 fr. 05 correspondant à des frais de nettoyage ; qu'en définitive, la mainlevée provisoire devait être prononcée pour le montant de 65'953 fr. 45 (71'500 - [3'769.50 + 1'777.05]) plus intérêts à 7 % l'an dès le 13 février 2024.

3. Par acte du 23 janvier 2025, la poursuivante a recouru contre ce pro-noncé. Elle a conclu, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que la mainlevée provisoire de l'opposition est prononcée à concurrence de 71'500 fr. plus intérêts à 7 % l'an dès le 15 juin 2023, et subsidiairement à son annulation et au renvoi de la cause à l'autorité inférieure pour nouvelle décision dans le sens des considérants de l'arrêt à intervenir.

Par écriture du 27 février 2025, le poursuivi a indiqué qu'il avait déposé une demande en libération de dette et qu'en conséquence, il s'en remettait à justice sur le sort du recours déposé le 23 janvier 2025.

Le 2 juin 2025, Me Violeta Rexhepi a informé la Cour de céans qu'elle n'était plus le conseil du poursuivi.

En droit :

I. Le recours, déposé en temps utile et dans les formes requises (321 al. 1 et 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), est recevable. Il en va de même des pièces produites à l'appui du recours, qui sont constituées de pièces de forme et d'une pièce nouvelle qui est un extrait du registre du commerce constituant un fait notoire (TF 1C_547/2020 du 15 septembre 2021 consid. 2.1).

La réponse de l'intimée est également recevable (art. 322 CPC).

II. aa) 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).

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 -, d'où ressort sa volonté de payer au poursuivant, sans réserve ni condition, une somme d'argent déterminée, ou aisément déterminable, et exigible (ATF 148 III 145 consid. 4.1.1 ; ATF 145 III 20 consid. 4.1.1 ; ATF 139 III 297 consid. 2.3.1 et les références). Le contrat de bail signé constitue ainsi une reconnaissance de dette pour le montant du loyer échu, le locataire reconnaissant, par sa signature, son obligation de payer le loyer au bailleur 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).

ab) En l'espèce, il n'est pas contesté que le contrat de bail du 8 juillet 2022 constitue à l'égard de l'intimé un titre de mainlevée provisoire au sens de l'art. 82 LP pour les loyers de janvier à novembre 2023, représentant 71'500 francs.

b) La recourante conteste en revanche le point de départ des intérêts sur ladite somme, fixé par la première juge au 13 février 2024, lendemain de la notification du commandement de payer, faute de mise en demeure. La recourante soutient que dans la mesure où le bail prévoyait que le loyer était payable par mois d'avance, une mise en demeure au sens de l'art. 102 al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) n'était pas nécessaire, de sorte que l'intérêt contractuellement prévu au taux de 7% l'an devait lui être alloué dès le 15 juin 2023, date correspondant à l'échéance moyenne des loyers impayés pour la période de janvier à novembre 2023.

ba) Selon l'art. 102 CO, le débiteur d'une obligation exigible est mis en demeure par l'interpellation du créancier (al. 1) ; lorsque le jour de l'exécution a été déterminé d'un commun accord, ou fixé par l'une des parties en vertu d'un droit à elle réservé et au moyen d'un avertissement régulier, le débiteur est mis en demeure par la seule expiration de ce jour (al. 2).

En matière de bail à loyer, la doctrine considère que le terme de paiement du loyer a un caractère comminatoire et que le locataire qui ne le paie pas à ce terme est en demeure, sans que le bailleur doive l'interpeller (Lachat, *in* Lachat/ Grobet Thorens/Rubli/Stastny (éd.), *Le bail à loyer*, éd. 2019, chapitre 15 n. 2.9, p. 377 ; Bieri, *in* Bohnet/Carron/Montini (éd.), *Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique*, 2^e éd., 2017, n. 5 *ad* art. 257c CO et les références ; cf aussi CPF 2 décembre 2021/265).

Selon l'art. 104 CO, le débiteur qui est en demeure pour le paiement d'une somme d'argent doit l'intérêt moratoire à 5% l'an, même si un taux inférieur avait été fixé pour l'intérêt conventionnel (al. 1) ; si le contrat stipule, directement ou sous la forme d'une provision de banque périodique, un intérêt supérieur à 5%, cet intérêt plus élevé peut également être exigé du débiteur en demeure (al. 2).

bb) En l'espèce, il y a lieu de constater que le contrat de bail du 8 juillet 2022 prévoyait effectivement que le loyer était payable par mois d'avance et fixait ainsi un terme comminatoire (Lachat, *loc. cit.*), ce qui signifie que le locataire était en demeure dès le premier de chaque mois, même en l'absence d'interpellation formelle du bailleur. Il s'ensuit que pour les loyers des mois de janvier à novembre 2023, l'intérêt à 7% l'an prévu par le contrat était dû sur chaque loyer dès le premier jour du mois concerné ou, plus simplement, sur l'ensemble des loyers de ladite période dès l'échéance moyenne, soit dès le 15 juin 2023. Le recours doit donc être admis sur ce point.

c) La recourante conteste également que l'intimé puisse opposer en compensation les deux factures de nettoyage produites, par 3'769 fr. 50 et 1'777 fr. 05. Elle observe que ces deux factures sont établies au nom de [...] et soutient que V. _____ ne saurait éteindre une créance dirigée contre lui personnellement avec une prétention dont il n'est pas titulaire. Il ne pourrait pas non plus prétendre tirer argument du fait que la société [...] aurait bénéficié d'une créance contre la recourante, la compensation avec la créance d'un co-obligé n'entrant pas dans les hypothèses visées à l'art. 145 al. 1 CO. La recourante fait en outre valoir que le 29 novembre 2023, le poursuivi a cédé à un tiers toutes les parts sociales qu'il détenait dans la société [...], que celle-ci a fait faillite le 30 novembre 2023 et que l'intimé ne pourrait ainsi invoquer en compensation une créance appartenant à une société dont il n'était plus actionnaire ni gérant et que seule la masse en faillite pouvait faire valoir.

ca) Conformément à l'art. 82 al. 2 LP, le poursuivi peut faire échec à la mainlevée en rendant immédiatement vraisemblable sa libération. Il peut se prévaloir de tous les moyens de droit civil - exceptions ou objections - qui infirment la reconnaissance de dette (ATF 145 III 20 consid. 4.1.2 ; ATF 142 III 720 consid. 4.1 et la référence). Il 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 ; ATF 142 III 720 consid. 4.1 et les références). 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 145 III 213 consid. 6.1.3 ; ATF 142 III 720 consid. 4.1 ; ATF 132 III 140 consid. 4.1.2 et les références).

cb) Il y a solidarité entre plusieurs débiteurs lorsqu'ils déclarent s'obliger de manière qu'à l'égard du créancier, chacun d'eux soit tenu pour le tout (art. 143 al. 1 CO). Le créancier peut, à son choix, exiger de tous les débiteurs solidaires ou de l'un d'eux l'exécution intégrale ou partielle de l'obligation (art. 144 al. 1 CO). Un débiteur solidaire ne peut opposer au créancier d'autres exceptions que celles qui

résultent, soit de ses rapports personnels avec lui, soit de la cause ou de l'objet de l'obligation solidaire (art. 145 al. 1 CO). Aux termes de l'art. 147 al. 1 CO, celui des débiteurs solidaires dont le paiement ou la compensation éteint la dette en totalité ou en partie libère les autres jusqu'à concurrence de la portion éteinte.

Une des conditions de la compensation réside dans l'identité et la réciprocité des sujets des obligations (Engel, *Traité des obligations en droit suisse*, 2^e éd. Berne 1997, p. 671). En d'autres termes, il faut que chaque partie soit à la fois créancière et débitrice l'une de l'autre (art. 120 al. 1 CO ; cf. ATF 126 III 361 consid. 6b p. 368 ; Aepli, *Commentaire zurichois*, art. 120 CO n. 21 ss). Il s'ensuit que l'un des débiteurs solidaires ne peut compenser sa dette avec une prétention que possède un autre codébiteur envers le créancier (TF 4C.334/2011 du 15 janvier 2002, consid. 2a ; Aepli, *op. cit.*, art. 120 CO n. 35 et les références ; Graber, *Commentaire bâlois*, art. 145 CO n. 4 et la référence).

cc) En l'espèce, il ressort de l'état de fait du prononcé entrepris que le contrat de bail produit a été signé par [...] et l'intimé, en qualité de débiteur solidaire. La première juge a par ailleurs considéré que ce dernier avait rendu vraisemblable l'existence de dégâts dans les locaux loués qui étaient à la charge de la recourante et pouvait ainsi opposer en compensation les montants de 3'769 fr. 50 et 1'777 fr. 05 correspondant à des frais de nettoyage. Or, comme l'a relevé la recourante, les factures de nettoyage produites ont été établies au nom de [...]. Dans ses déterminations du 24 septembre 2024, l'intimé a d'ailleurs confirmé que ces factures avaient été réglées par la société elle-même. On doit en conclure que la créance en remboursement de ces frais appartient à [...] et non pas à l'intimé. N'étant pas titulaire de la créance, celui-ci ne pouvait pas l'invoquer en compensation. Il n'a par ailleurs pas rendu vraisemblable que [...] aurait elle-même partiellement éteint la dette en invoquant la compensation, dont on rappellera qu'elle est matériellement réalisée par l'acte formateur qu'est la déclaration de compensation (TF 5D_43/2019 du

24 mai 2019 consid. 5.2.1 ; TF 4A601/2013 du 31 mars 2014 consid. 3.3 et les références) laquelle ne ressort pas du dossier et n'a d'ailleurs pas même été alléguée. Il s'ensuit que l'opposition devait être provisoirement levée à concurrence de la somme de 71'500 fr., correspondant à l'intégralité des loyers dus pour la période de janvier à novembre 2003, sans déduction des montants invoqués en compensation. Le recours doit donc être également admis sur ce point.

IV. Au vu de ce qui précède, le recours doit être admis et le prononcé réformé en ce sens que l'opposition formée au commandement de payer est provisoirement levée à concurrence de 71'500 fr., plus intérêts à 7 % l'an dès le 15 juin 2023. Le sort des frais judiciaires de première instance, mis à la charge du poursuivi, peut demeurer inchangé puisqu'il est entièrement favorable à la recourante.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 270 fr., doivent être mis à la charge de l'intimé, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC), cela quand bien même il a déclaré s'en remettre à justice sur le recours (TF 4A_616/2013 du 16 juin 2014 consid. 4 non publié à l'ATF 140 III 227 ; CPF 18 septembre 2015/277). Celui-ci devra rembourser ledit montant à la recourante qui en avait fait l'avance et lui verser en outre des dépens arrêtés à 1'000 fr. (art. 3 et 8 TDC [tarif des dépens en matière civile ; BLV 270.11.6])

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 V. _____ au commandement de payer n° 11'155'311 de l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron, notifié à la réquisition de [...], est provisoirement levée à concurrence de 71'500 fr. (septante et un mille cinq cents francs) plus intérêts à 7 % l'an dès le 15 juin 2023.

Il est confirmé pour le surplus.

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

IV. L'intimé V. _____ doit verser à la recourante [...] la somme de 1'270 fr. (mille deux cent septante francs) à titre de dépens et 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 :

- Me Jérôme Bénédic (pour [...]),
- M. V._____.

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 5'546 fr. 55.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, au moins à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué à :

- Mme la Juge de paix du district de Lavaux-Oron.

La greffière :