

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 9 décembre 2025

Composition : M. HACK, président
Mme Byrde et M. Maillard, juges
Greffière : 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 **A.**_____ **SA**, à Lens, contre le prononcé rendu le 26 août 2024, à la suite de l'audience du même jour, par le Juge de paix du district de Lausanne, dans la cause opposant la recourante à **B.**_____, à Lausanne.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. Le 10 juin 2024, à la réquisition d'A._____ SA (ci-après : la poursuivante), l'Office des poursuites du district de Lausanne a notifié à B._____ (ci-après : la poursuivie), dans la poursuite n° 11'319'641, un commandement de payer les sommes de :

- 1) 4'200 fr. avec intérêt à 7% l'an dès le 1^{er} juin 2022,
- 2) 5'325 fr. avec intérêt à 7% l'an dès le 1^{er} octobre 2022,
- 3) 1'440 fr. avec intérêt à 7% l'an dès le 1^{er} juin 2022,
- 4) 1'100 fr. sans intérêt,

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

« 1) Loyers impayés de juin à septembre 2022 pour l'appartement de 1 pièce (...) sis au 1^{er} sous-sol de l'av. [...] à Lausanne, à raison de fr. 1'050.00 par mois. La débitrice est solidairement responsable d'avec C._____, [...].

2) Loyers d'octobre 2022 à février 2023, même objet, à raison de fr. 1'065.00/mois.

3) Loyers de juin 2022-février 2023, p1. parc int.3, même adresse, fr. 160.00/mois.

4) Frais d'intervention selon art. 106 CO. »

La poursuivie a formé opposition totale.

2. a) Le 27 juin 2024, la poursuivante a requis du Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : le juge de paix) qu'il prononce, avec suite de frais et dépens, la mainlevée provisoire de l'opposition formée par la poursuivie à concurrence de 10'965 fr. avec intérêt à 7% dès le 1^{er} août 2024. Pour étayer sa requête, elle a pro-duit, outre le commandement de payer précité, les pièces suivantes :

- un extrait du registre foncier concernant l'immeuble n° [...] de la Commune de Lausanne, sis [...], établissant que la poursuivante a acquis la propriété dudit bien en septembre 2005 ;

- un contrat de bail à loyer conclu le 18 avril 2016 entre le bailleur D._____, représenté par F._____ SA, d'une part, et C._____, d'autre part, portant sur un appartement d'une pièce situé au premier sous-sol de l'immeuble sis [...], à Lausanne, pour un loyer mensuel brut de 1'050 fr. (soit un loyer mensuel net s'élevant à 990 fr. et un acompte mensuel de chauffage, eau chaude et frais accessoires de 60 fr.), payable par avance le 1^{er} jour de chaque mois ;
- une formule de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail pour l'appartement en question, datée du 18 avril 2016, mentionnant le nom de D._____ sous la rubrique intitulée « Bailleur ou représentant » ;
- un contrat de bail à loyer conclu le 18 avril 2016 entre la partie bailleresse « G._____ », représentée par F._____ SA, d'une part, et C._____, d'autre part, portant sur la place de parc intérieure n° 70 située au premier sous-sol de l'immeuble sis [...], à Lausanne, pour un loyer mensuel de 160 francs ;
- une formule de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail pour ladite place de parc, datée du 18 avril 2016, comportant la mention « G._____ » sous la rubrique intitulée « Bailleur ou représentant ».

b) Le 19 juillet 2024, le juge de paix a notifié la requête à la poursuivie et a cité les parties à comparaître à l'audience de mainlevée du 26 août 2024.

Dans ses déterminations du 19 août 2024, la poursuivie a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de la requête de mainlevée. Elle a notamment fait valoir qu'il y avait défaut d'identité entre la poursuivante et le créancier mentionné dans les baux conclus en avril 2016. Elle a en outre indiqué, preuves à l'appui, que les baux de l'appartement et de la place de parc avaient été résiliés avec effet au

30 juin 2022, raison pour laquelle les montants réclamés par la poursuivante consti-tuaient des indemnités pour occupation illicite et non des créances de loyer.

Le 21 août 2024, la poursuivante a déposé une écriture complémentaire au terme de laquelle elle a réduit ses prétentions compte tenu de la résiliation des baux concernés pour le 30 juin 2022. Elle a conclu au prononcé, avec suite de frais et dépens, de la mainlevée provisoire de l'opposition formée par la poursuivie à concurrence de 1'050 fr., plus intérêt à 7% l'an dès le 1^{er} juin 2022, et de 160 fr., plus intérêt à 7% l'an dès le 1^{er} juin 2022, lesdits montants correspondant aux loyers impayés du mois de juin 2022 pour l'appartement et la place de parc intérieure. A cette occasion, la poursuivante a produit les pièces suivantes :

- un avenant du 15 janvier 2020 au contrat de bail du 18 avril 2016 relatif à l'appar-tement d'une pièce situé au premier sous-sol de l'immeuble sis [...], à Lausanne, prévoyant le transfert dudit bail aux noms de C. _____ et de la poursuivie.
- un avenant du 15 janvier 2020 au contrat de bail du 18 avril 2016 relatif à la place de parc intérieure n° 3 sise avenue [...], à Lausanne, prévoyant le trans-fert dudit bail aux noms de C. _____ et de la poursuivie.

c) Le juge de paix a tenu une audience le 26 août 2024 en présence de la poursuivie et de son conseil.

3. Par prononcé non motivé du 26 août 2024, communiqué aux parties le 31 octobre 2024, le juge de paix a rejeté la requête de mainlevée (I), arrêté à 360 francs les frais judiciaires, compensés avec l'avance de frais de la partie poursuivante (II), a mis ces frais à la charge de la partie poursuivante (III) et a dit que la poursuivante verserait à la poursuivie la somme de 1'500 fr. à titre de dépens (IV).

Le 7 novembre 2024, la poursuivante a demandé la motivation du pro-noncé.

Les motifs du prononcé ont été adressés aux parties le 10 février 2025 et notifiés à la poursuivante le lendemain. En substance, le juge de paix a estimé que la condition de l'identité entre la poursuivante et la personne désignée comme créancière dans les titres de mainlevée invoqués n'était pas remplie. A cet égard, il a observé que les deux avenants du 15 janvier 2020 mentionnaient certes que la bailleuse était la poursuivante. Cela étant, il a relevé que les deux baux du 18 avril 2016 indiquaient que le bailleur était D._____. Le juge de paix a considéré que le simple fait que la poursuivante figure au registre foncier en tant que propriétaire de l'immeuble concerné depuis septembre 2005 ne suffisait pas à établir sa qualité de bailleuse. Les avenants susmentionnés ne faisaient pas davantage état d'un éventuel transfert des baux initiaux conclus par D._____ à la poursuivante. Par ailleurs, le juge de paix a estimé que la condition de l'identité entre les prétentions déduites en poursuite et les dettes ressortant des titres produits n'était pas réalisée, dans la mesure où les avenants du 15 janvier 2020 manquaient de précision, puisqu'ils ne faisaient nulle mention d'un loyer déterminé ou déterminable ni ne faisaient état des éléments essentiels figurant dans les baux conclus en avril 2016.

4. Le 20 février 2025, la poursuivante a recouru contre ce prononcé en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que l'opposition totale formée par la poursuivie au commandement de payer qui lui a été notifié dans la poursuite n° 11'319'641 est provisoirement levée à concurrence de 1'050 fr., plus intérêt à 7% l'an dès le 1^{er} juin 2022, et de 160 fr., plus intérêt à 7% l'an dès le 1^{er} juin 2022. Elle a notamment annexé à son mémoire de recours un extrait du registre du commerce la concernant.

Dans sa réponse du 2 mai 2025, la poursuivie intimée a conclu au rejet du recours.

Dans le délai qui lui avait été imparti, la recourante a déposé, le 14 mai 2025, des déterminations sur la réponse de l'intimée.

En droit :

I. Le recours a été exercé dans les formes requises et en temps utile, par acte écrit et motivé déposé dans les dix jours suivant la notification de la décision attaquée (art. 321 al. 1 et 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]). Il est ainsi recevable.

L'extrait du registre du commerce produit par la recourante en annexe à son mémoire ne se heurte pas à la prohibition des preuves nouvelles posée à l'art. 326 al. 1 CPC, puisque le contenu du registre du commerce est un fait notoire qui n'a pas à être prouvé (ATF 138 II 557 consid. 6.2 ; CPF 4 mars 2024/14).

La réponse déposée par l'intimée et les déterminations de la recourante sur cette écriture sont également recevables (art. 322 al. 2 CPC).

II. La recourante reproche au juge de paix d'avoir enfreint l'art. 82 LP (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1) en rejetant sa requête de mainlevée provisoire.

a) Selon 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 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 ; 145 III 20 consid. 4.1.1 ; 139 III 297 consid. 2.3.1). Une telle reconnaissance de dette peut résulter du rapprochement de plusieurs pièces, dans la mesure où les éléments nécessaires en résultent (ATF 139 III 297 consid. 2.3.1 ; 136 III 627 consid. 2).

b) La procédure de mainlevée provisoire est une procédure sur pièces, dont le but n'est pas de constater la réalité de la créance en poursuite, mais l'existence d'un titre exécutoire. Le juge de la mainlevée provisoire examine seulement la force probante du titre produit par le créancier, sa nature formelle – et non la validité de la créance –, et lui attribue force exécutoire si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblables ses moyens libératoires. Le juge doit notamment vérifier d'office l'existence d'une reconnaissance de dette, l'identité entre le poursuivant et le créancier désigné dans ce titre, l'identité entre le poursuivi et le débiteur désigné et l'identité entre la prétention déduite en poursuite et la dette reconnue (ATF 145 III 160 consid. 5.1 ; 142 III 720 consid. 4.1).

Vu le caractère sommaire de la procédure, le juge de la mainlevée s'en tiendra au texte littéral de la reconnaissance de dette lorsque celui-ci est clair. Il ne peut procéder qu'à l'interprétation objective du titre fondée sur le principe de la confiance (TF 5A_595/2021 du 14 janvier 2022 consid. 6.2.1 ; CPF 16 avril 2025/46). Il ne peut dans ce cadre prendre en compte que les éléments intrinsèques au titre, à l'exclusion des éléments extrinsèques qui échappent à son pouvoir d'examen (ATF 145 III 20 consid. 4.3.3 ; CPF 16 avril 2025/46). Si le sens ou l'interprétation du titre de mainlevée invoqué est source de doutes, la mainlevée provisoire doit être refusée (TF 4A_443/2024 du 25 février 2025 consid. 5.2.1 ; 5A_534/2023 du 13 décembre 2023 consid. 5.2.2).

De jurisprudence constante, la procédure de mainlevée, qu'elle soit provisoire ou définitive, est un incident de la poursuite. La décision qui accorde ou refuse la mainlevée est une pure décision d'exécution forcée dont le seul objet est de dire si la poursuite peut continuer ou si le créancier est renvoyé à agir par la voie d'un procès ordinaire. Le but de la procédure de mainlevée provisoire est en effet de statuer rapidement – en procédure sommaire (art. 251 let. a CPC) – sur la levée de l'opposition et de déterminer les rôles des parties pour un éventuel procès ordinaire. Le fait que certains points de droit matériel doivent également être clarifiés au préalable à cette occasion ne change rien à la nature juridique de cette procédure (TF

5A_160/2021 du 11 mars 2022 consid. 3.1.1 ; 5A_136/2020 du 2 avril 2020 consid. 3.4.1). En d'autres termes, le prononcé de mainlevée ne produit que des effets de droit des poursuites et ne fonde pas l'exception de chose jugée (*res iudicata*) quant à l'existence de la créance (ATF 143 III 564 consid. 4.1 ; 136 III 583 consid. 2.3 ; TF 5A_1015/2020 du 30 août 2021 consid. 3.1). La décision du juge de la mainlevée provisoire ne prive pas les parties du droit de soumettre à nouveau la question litigieuse au juge ordinaire (ATF 136 III 528 consid. 3.2 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 5.2).

c) Selon la recourante, l'autorité précédente aurait jugé, à tort, que la condition de l'identité entre la poursuivante et la créancière figurant dans les titres de mainlevée invoqués par elle n'était pas remplie. A l'en croire, le rapprochement des pièces qu'elle a produites, soit les baux du 18 avril 2016, les avenants du 15 janvier 2020 ainsi que l'extrait du registre foncier de l'immeuble n° [...] de la Commune de Lausanne, permet d'établir qu'elle est propriétaire de l'immeuble concerné et qu'elle revêt ainsi la qualité de bailleuse. A son avis, aucun doute n'est permis à cet égard dès lors que lesdits avenants mentionnent que c'est elle la bailleuse. La recourante soutient que les baux litigieux – que l'intimée n'a pas signés – mentionnent par erreur le nom de son administrateur unique et insiste sur le fait que les locataires n'ont traité qu'avec sa représentante, à savoir F._____ SA. Elle effectue enfin un parallèle entre une autre affaire jugée par la cour de céans et la présente espèce.

d) N'en déplaise à la recourante, la solution retenue par le juge de paix ne prête pas le flanc à la critique pour les motifs qui suivent.

En l'occurrence, le bail du 18 avril 2016 relatif à l'appartement et la formule officielle de notification du loyer initial qui l'accompagne indiquent en effet que le bailleur est « D._____ ». En ce qui concerne le contrat signé le même jour portant sur la remise à bail d'une place de parc et la formule officielle y relative, la mention suivante figure sous la rubrique bailleur : « G._____ ». Force est ainsi de relever que la recourante n'apparaît pas comme créancière dans ces divers documents. Elle n'y est pas même mentionnée une seule fois. Par conséquent, sa qualité de bailleuse ne ressort pas des documents en question.

La recourante fait grand cas de ce que l'extrait du registre foncier de la parcelle n° [...] de la Commune de Lausanne établit qu'elle est propriétaire dudit bien depuis septembre 2005. Cet élément n'est toutefois pas décisif. En effet, le bailleur n'est pas nécessairement propriétaire de la chose louée (TF 4A_33/2020 du 7 octobre 2020 consid. 3.3 ; 4A_212/2018 du 22 mai 2018 consid. 2.2 ; 4D_128/2010 du 1^{er} mars 2011 consid. 2.2). Autrement dit, l'absence éventuelle de droit nature de réelle ou obligationnelle autorisant la partie bailleresse à remettre l'objet à bail n'a aucune incidence sur la validité du contrat de bail, respectivement sur l'identité de la baille-resse (Bohnet/Dietschy-Martenet, *in* Bohnet *alii* [éd.], Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, 2^e éd. 2017, n. 3 *ad* art. 253 CO).

Par ailleurs, le parallèle que la recourante tente de tirer entre la présente cause et celle qui a donné lieu à l'arrêt cantonal CPF 2 juillet 2020/139 n'est pas de mise, car les circonstances propres à la présente affaire ne sont pas du tout compa-rables à celles caractérisant le précédent invoqué. Dans l'affaire en question, la cour de céans a en effet jugé qu'il y avait identité entre un fonds de placements collectifs de capitaux – dépourvu de la personnalité juridique –, désigné comme partie baille-resse dans un contrat de bail, et la société poursuivante, laquelle dirigeait non seule-ment le fonds de placements en question et était propriétaire de l'immeuble dans lequel se trouvait les locaux commerciaux remis à bail, mais était aussi légitimée de par la loi à agir en son propre nom pour le fonds de placements concerné.

Contrairement à ce que soutient la recourante, les avenants signés le 15 janvier 2020 ne permettent pas de dissiper les doutes entourant l'identité de la partie bailleresse. Lesdits documents prévoient certes ce qui suit :

« Avenant

au bail à loyer établi en date du 18 avril 2016

entre

A. _____ SA

représenté par la F. _____
(...)

et

Monsieur C. _____

(...)

Suite à votre changement d'état civil, le bail à loyer est transféré au nom de

Monsieur C. _____ & Madame B. _____

(...) ».

Cela étant, l'indication selon laquelle les baux conclus le 18 avril 2016 l'auraient été par la recourante ne ressort nullement desdits contrats et se heurte aussi à la mention figurant dans les baux et les formules de notification du loyer initial selon laquelle la partie bailleuse était « D. _____ », respectivement « G. _____ ». Il n'est dès lors pas possible de suivre la recourante lorsqu'elle prétend que les termes des avenants ne laisseraient plus guère de place au doute quant à la véritable identité de la partie bailleuse. Par ailleurs, le simple fait que les locataires aient, par hypothèse, eu exclusivement des contacts avec la gérance qui représentait la partie bailleuse est dénué de pertinence.

On relèvera enfin que la mainlevée peut être accordée non seulement à celui que le titre désigne comme créancier, mais aussi à celui qui prend la place du créancier désigné dans la reconnaissance de dette, notamment par l'effet d'une cession ou d'une subrogation, pour autant que le transfert soit établi par pièces. Dans le contrat de bail, en particulier, si après la conclusion du contrat, le bailleur aliène la chose louée, l'acquéreur devient, dès l'inscription au registre foncier, à la fois le propriétaire de l'immeuble et le nouveau bailleur ; il succède au précédent bailleur dans la relation contractuelle par le seul effet de la loi (art. 261 al. 1 CO [Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220]) ; ATF 128 III 82 consid. 1a ; 127 III 273 consid. 4c/aa ; CPF 10 janvier 2013/1 ; CPF 17 décembre 2009/445). En

l'occurrence, un transfert de plein droit des baux fondé sur l'art. 261 al. 1 CO apparaît exclu, car la poursuivante était déjà propriétaire de la parcelle concernée lors de la signature des baux. Par ailleurs, force est de constater que la poursuivante n'a pas établi, par pièces, l'existence d'un éventuel transfert de bail opéré entre la partie bailleuse désignée dans les baux et elle-même, les avenants du 15 janvier 2020 faisant uniquement état d'un tel transfert du côté de la partie locataire.

Au vu de ce qui précède, c'est à bon droit que le juge de paix a considéré que la condition de l'identité entre la personne poursuivante et celle désignée comme créancière dans les titres produits à l'appui de la requête de mainlevée n'était pas remplie.

A titre superfétatoire, on peut relever que la condition de l'identité entre la prétention déduite en poursuite et la dette reconnue ne paraît pas davantage remplie s'agissant de la place de parc. Dans le commandement de payer et l'avenant du 15 janvier 2020, il est en effet fait mention de la place intérieure n. 3. Or, le bail du 18 avril 2016 concerne la place de parc n. 70 dont l'adresse ([...]) ne correspond pas aux indications figurant dans le commandement de payer et l'avenant.

III. En conclusion, le recours doit être rejeté et le prononcé attaqué con-firmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 225 fr., doivent être mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Celle-ci devra en outre verser à l'intimée, qui a procédé avec l'assistance d'un avocat, des dépens de deuxième instance, fixés à 400 fr. (art. 3 al. 2 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 rejeté.
- II.** Le prononcé est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 225 fr. (deux cent vingt-cinq francs), sont mis à la charge de la recourante.
- IV.** La recourante A. _____ SA doit verser à l'intimée B. _____ la somme de 400 fr. (quatre cents francs) à titre de dépens 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 :

- M. Thierry Zumbach, agent d'affaires breveté (pour A. _____ SA),
- Me Karine Stewart Harris, avocate (pour B. _____).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 1'210 francs.

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.

La greffière :