

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 18 septembre 2025

Composition : M. HACK, président
Mme Giroud Walther, juge, et M. Carruzzo, juge suppléant
Greffier : Mme Logoz

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 **J._____SA**, à [...], contre le prononcé rendu le 11 novembre 2024, à la suite de l'audience du 24 octobre 2024, par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois, dans la cause opposant la recourante à **R._____**, à [...].

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. Le 4 juillet 2024, à la réquisition de J. _____ SA (ci-après : la poursuivante ou la recourante), l'Office des poursuites du district de l'Ouest lausannois a notifié à R. _____ (ci-après : le poursuivi ou l'intimé), dans la poursuite n° 11'356'518, un commandement de payer les sommes de 1) 15'449 fr. avec intérêt à 7 % l'an dès le 15 février 2024 et 2) 1'550 fr. sans intérêt, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation :

« 1. (...) Loyers impayés de décembre 2023 à juin 2024 pour le local de 400 m² sis au rez-de-chaussée et de 70 m² sis au sous-sol de l'av. de [...] à [...], à raison de
fr. 2'207.00 par mois
2. Frais d'intervention selon l'art. 106 CO ».

Le poursuivi a formé opposition totale.

2. a) Le 26 juillet 2024, la poursuivante a requis du Juge de paix du district de l'Ouest lausannois (ci-après : le juge de paix) qu'il prononce, avec suite de frais et dépens, la mainlevée provisoire de l'opposition formée par le poursuivi à concurrence de 15'449 fr. avec intérêt à 7 % dès le 15 février 2024. Pour étayer sa requête, elle a produit, outre les commandements de payer notifiés au poursuivi, les pièces suivantes :

- un bail commercial portant sur le rez-de-chaussée et le local de l'immeuble susmentionné, signé le 14 mars 2002 entre le bailleur « M. [...] », d'une part, et l'association U. _____ - représentée par T. _____, W. _____ et B. _____ - ainsi que les trois individus prénommés, d'autre part ; le bail, qui prévoyait un loyer mensuel net de 2'000 fr., était conclu pour une durée initiale échéant le 30 juin 2012 et se renouvelait automatiquement de 60 mois en 60 mois, sauf résiliation signifiée douze mois à l'avance ;

- un extrait du registre foncier concernant l'immeuble n° [...], sis avenue de [...] à [...], établissant que la poursuivante avait acquis la propriété dudit bien en juillet 2004 ;
- plusieurs avis de notification de hausse de loyer datés respectivement des 19 octobre 2007, 1^{er} mars 2010 et 19 août 2022, le dernier indiquant que le loyer mensuel net des locaux remis à bail serait de 2'207 fr. à compter du 1^{er} octobre 2022 ;
- un courrier du 21 juin 2024 de la Justice de paix du district de Lavaux-Oron mentionnant que le poursuivi est l'un des trois héritiers de feu B._____, décédé le [...] 2021 ;

b) Le 5 août 2024, le juge de paix a notifié la requête au poursuivi et a cité les parties à comparaître à l'audience de mainlevée.

Dans ses déterminations du 18 octobre 2024, le poursuivi a conclu, avec suite de frais et dépens, à l'irrecevabilité de la requête de mainlevée, respectivement au rejet de celle-ci. Soulignant que la succession de feu B._____ n'avait pas encore été partagée, il a plaidé l'irrecevabilité de la requête de mainlevée, motif pris de ce que la poursuite n'avait pas été diligentée au bon for étant donné qu'elle aurait dû, à son avis, être introduite au lieu où le défunt pouvait lui-même être poursuivi. Il a ajouté que les trois hoirs auraient dû être actionnés conjointement. Le poursuivi a, par ailleurs, fait valoir qu'il y avait défaut d'identité entre la poursuivante et la créancière mentionnée dans le contrat de bail du 14 mars 2002 (« M. [...] »), d'une part, ainsi qu'entre le poursuivi et le débiteur figurant dans le titre de mainlevée invoqué (« U._____ »), d'autre part. Il a en outre soutenu que seule l'association précitée revêtait la qualité de locataire et que l'engagement solidaire pris par le défunt aux côtés de cette dernière constituait en réalité un cautionnement nul car il était entaché d'un vice de forme. A l'appui de ses déterminations, le poursuivi a produit diverses pièces, parmi lesquelles figuraient notamment :

- des avis de résiliation du bail susmentionné pour le 30 novembre 2023 adressés le 5 octobre 2023 à T._____, W._____ et B._____ ;
- une requête en expulsion pour défaut de paiement de loyer introduite le 7 décembre 2023 devant la Justice de paix du district de Lausanne par la poursuivante à l'encontre des trois prénommés.

c) Lors de l'audience tenue contradictoirement le 24 octobre 2024, la poursuivante a notamment produit les pièces suivantes :

- une décision rendue le 12 avril 2024 par le Juge de paix du district de Lausanne déclarant irrecevable la requête en cas clair introduite le 7 décembre 2023 par la poursuivante à l'encontre de T._____, W._____ et B._____ ;
- des avis de résiliation du bail susmentionné pour le 30 septembre 2024, datés du 6 août 2024, dont un exemplaire adressé au poursuivi.

3. Par décision du 22 octobre 2024, le juge de paix a accordé au poursuivi le bénéfice de l'assistance judiciaire avec effet au 22 août 2024 dans la mesure suivante : exonération d'avances et des frais judiciaires ainsi qu'assistance d'un conseil d'office en la personne de Me Lionel Hulliger, le bénéficiaire étant astreint à payer une franchise mensuelle de 50 fr., dès et y compris le 1^{er} décembre 2024.

4. Par prononcé non motivé du 11 novembre 2024, le juge de paix a rejeté la requête de mainlevée (I), a arrêté à 360 fr. 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 partie poursuivante verserait à la poursuivie la somme de 1'500 fr. à titre de dépens (IV).

Le 21 novembre 2024, la poursuivante a demandé la motivation du prononcé.

Les motifs du prononcé ont été adressés aux parties 24 janvier 2025 et notifiés à la poursuivante le 27 janvier 2025. En bref, le juge de paix a considéré qu'un contrat de bail résilié ne pouvait pas valoir titre de mainlevée pour les échéances postérieures à la fin du bail. Il a estimé que le poursuivi avait rendu vraisemblable sa libération, eu égard à la procédure d'expulsion initiée en décembre 2023 par la poursuivante à la suite de la résiliation du bail qu'elle avait opérée pour le 30 novembre 2023. Il a ajouté qu'il ne lui appartenait pas d'apprécier la validité du congé, cette question relevant de la compétence du juge au fond.

5. Le 4 février 2025, la poursuivante a recouru contre ce prononcé en concluant, avec suite de frais et dépens, à la réforme de la décision entreprise, en ce sens que l'opposition totale formée par le poursuivi au commandement de payer qui lui a été notifié dans la poursuite n° 11'356'518 est provisoirement levée à concurrence de 15'449 fr., plus intérêt à 7 % l'an dès le 15 février 2024.

Au terme de sa réponse du 27 mars 2025, le poursuivi a conclu principalement à l'irrecevabilité du recours et, subsidiairement, au rejet de celui-ci. Il a produit deux pièces en annexe à son écriture.

Le même jour, l'intimé a déposé une requête d'assistance judiciaire pour la procédure de recours portant sur l'exonération complète des frais judiciaires et l'assistance d'un conseil d'office en la personne de Me Lionel Hulliger.

Dans le délai qui lui avait été imparti, la poursuivante a déposé, le 9 avril 2025, des déterminations sur la réponse de son adversaire. Invité à se déterminer sur cette écriture s'il le jugeait utile, le poursuivi n'a pas réagi.

En droit :

1.

1.1 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, étant précisé ici que la recourante avait sollicité la motivation du prononcé entrepris en temps utile (art. 239 al. 2 et 321 al. 1 et 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]). Il est ainsi recevable sous cet angle.

1.2 Invoquant l'art. 327 CPC, l'intimé conclut, à tort, à l'irrecevabilité du recours, motif pris de ce que la recourante a conclu uniquement à la réforme de la décision entreprise, sans prendre simultanément de conclusions tendant à l'annulation de celle-ci.

S'il est vrai que, contrairement à l'appel, le recours au sens des art. 319 ss CPC déploie avant tout un effet cassatoire, le recourant ne peut pas se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée et doit prendre des conclusions au fond, sous peine d'irrecevabilité du recours (Jeandin, in Bohnet et alii [éd.], Commentaire romand, Code de procédure civile CPC, 2^e éd. 2019, n. 5 ad art. 321 CPC), afin de permettre à l'autorité de recours de statuer à nouveau dans le cas où les conditions de l'art. 327 al. 3 let. b CPC sont réunies (CREC 2 juin 2014/190). Dès lors, les conclusions doivent être rédigées d'une manière suffisamment précise pour pouvoir être reprises telles quelles dans le dispositif de la décision à rendre. Si la partie recourante est en principe tenue de prendre des conclusions au fond, elle ne doit en revanche pas conclure également à l'annulation de la décision attaquée. Le fait que le recourant n'ait pris que des conclusions en réforme n'empêche en effet pas l'autorité de recours de décider d'office, soit indépendamment des conclusions des parties, de renvoyer la cause à l'autorité précédente lorsqu'elle estime que la cause n'est pas en état d'être jugée (art. 327 al. 3 CPC ; CPF 9 août 2023/147).

En l'occurrence, le recours comporte une conclusion en réforme valablement formulée. Il est dès lors recevable.

1.3 La réponse déposée par l'intimé et les déterminations de son adversaire sur cette écriture sont également recevables (art. 322 al. 2 CPC). Tel n'est en revanche pas le cas des pièces produites par l'intimé à l'appui de sa réponse qui sont nouvelles et, partant, irrecevables, vu la prohibition des preuves nouvelles posée à l'art. 326 al. 1 CPC.

2. La recourante reproche à la 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).

2.1 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).

2.1.1 La procédure de mainlevée provisoire 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 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).

La procédure de mainlevée d'opposition est soumise à la maxime des débats (art. 55 CPC, art. 255 CPC *a contrario*), qui prévoit que

le juge ne peut tenir compte dans son jugement des faits qui ne sont pas allégués ni prouvés (ATF 144 III 552 consid. 4.1.3 ; TF 5A_71/2019 du 12 février 2020 consid. 3.3.2), sous réserve des faits notoires – ceux-ci n'ayant pas à être prouvés par les parties (art. 151 CPC). Il s'agit, à l'instar de la procédure de séquestre (ATF 138 II 636), d'une procédure sommaire au sens strict, le juge statuant sur pièces uniquement (CPF 23 novembre 2023/214 ; 24 mars 2014/104).

2.1.2 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).

2.1.3 Le contrat de bail signé constitue une reconnaissance de dette et justifie la mainlevée provisoire de l'opposition pour le montant du loyer échu, pour autant que le bailleur ait mis l'objet à disposition du locataire (CPF 16 mai 2023/107). En signant le contrat de bail, le locataire reconnaît son obligation de payer le loyer non seulement pour la durée d'occupation de l'objet loué, mais pour toute la durée contractuelle (ATF 134 III 267 consid. 3 ; TF 4A_645/2023 du 25 janvier 2024 consid. 3.1 ; 5D_964/2021 du 9 mars 2022 consid. 3.1.1 ; 5D_249/2020 du 1^{er} juillet 2021 consid. 2.1 ; 5A 833/2017 du 8 mars 2018 consid. 2.2 ; Veuillet/Abbet, in Abbet/Veuillet [éd.], La mainlevée de l'opposition, 2^e éd. 2022, n. 163 ad art. 82 LP ; Staehelin, in Staehelin et alii [éd.], Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 3^e éd. 2021, n. 16 ad art. 82 LP). Le contrat de bail résilié ne vaut toutefois plus titre à la mainlevée provisoire pour les créances postérieures à l'expiration du contrat (TF 5D_249/2020 du 1^{er} juillet 2021 consid. 2.1). Le locataire qui continue à occuper les locaux est certes débiteur d'une indemnité pour occupation illicite, mais celle-ci ne repose pas sur une reconnaissance de dette (CPF 3 avril 2024/54 ; Braconi,

L'exécution forcée des créances pécuniaires et en prestation de sûreté en matière de bail, in Bohnet/Wessner [éd.], 16^e séminaire sur le droit du bail, p. 132 ; Staehelin, *op. cit.*, n. 16 ad art. 82 LP ; cf. aussi Veuillet/Abbet, *op. cit.*, n. 163 ad art. 82 LP ; CPF 3 avril 2024/54 ; CPF 12 novembre 2021/244 ; CPF 11 octobre 2019/206 ; CPF 11 décembre 2018/292).

2.1.4 Vu le caractère sommaire de la procédure de poursuite, 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).

2.2 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 ; 142 III 720 consid. 4.1). 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 160 consid. 5.1 ; 145 III 20 consid. 4.1.2 ; 142 III 720 consid. 4.1).

2.3

2.3.1 En l'espèce, l'intimé a invoqué comme moyen libératoire l'extinction du rapport d'obligation au 30 novembre 2023, en lien avec la résiliation du bail que lui a notifiée la recourante pour cette date. Dès lors

que la poursuivante avait produit une reconnaissance de dette (*i.e.* le bail commercial signé le 14 mars 2002), il incombait au poursuivi, comme l'exige l'art. 82 al. 2 LP, de rendre vraisemblable que le bail avait valablement pris fin à la date précitée. (cf. TF 4A_645/2023 du 25 janvier 2024 consid. 3.2.2 : examen du point de savoir si le locataire poursuivi a rendu vraisemblable l'existence d'une résiliation de bail satisfaisant aux exigences posées par l'art. 259b let. a CO ou l'art. 266g CO ; ATF 134 III 267 consid. 3 : examen des conditions de la restitution anticipée de la chose [art. 264 al. 1 CO] pour déterminer si le contrat de bail reste un titre de mainlevée provisoire). Le créancier poursuivant ne doit en effet produire que la reconnaissance de dette ; il n'a pas à prouver d'autres faits : c'est au débiteur poursuivi de rendre vraisemblable l'inexistence de la créance figurant dans le titre ou l'existence de faits dirimants ou extinctifs (TF 5A_989/2021 du 3 août 2022 consid. 5 ; 5A_13/2020 du 11 mai 2020 consid. 2.4.3 ; Veuillet/Abbet, *op. cit.*, n. 103 ad art. 82 LP ; Staehelin, *op. cit.*, n. 83 ad art. 82 LP).

2.3.2 Lorsque le bail est de durée indéterminée, comme c'est le cas en l'espèce, il y est mis fin, d'ordinaire, par une résiliation (art. 266a al. 1 CO), laquelle doit être adressée par l'une des parties au bail à l'autre. Aux termes de l'art. 266l al. 2 CO, le bailleur doit donner le congé en utilisant une formule officielle agréée par le canton et qui indique au locataire la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail. Le congé qui ne satisfait pas aux conditions prévues notamment à l'art. 266l CO est nul (art. 266o CO). Le congé donné par un bailleur à une pluralité de locataires doit être communiqué à l'ensemble d'entre eux, à peine de nullité (TF 4A_282/2021 du 29 novembre 2021 consid. 4.2 ; 4A_189/2009 du 13 juillet 2009 consid. 2.1).

Le décès du locataire ne met en principe pas fin au contrat de bail ; celui-ci continue avec les héritiers du locataire, qui assument de plein droit les droits et obligations du défunt (art. 560 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210] ; TF 4C.252/2005 du 6 février 2006 consid. 3 et les références citées). Ainsi, la résiliation du bail d'un locataire défunt qui n'est pas adressée à tous les héritiers de ce locataire est nulle. La

nullité du congé peut être invoquée en tout temps et le juge doit la relever d'office, l'abus de droit étant réservé (art. 2 al. 2 CC ; ATF 140 III 244 consid. 4.1 ; TF 4A_282/2021 du 29 novembre 2021 consid. 4.2).

2.3.3 Eu égard aux explications fournies par les parties et aux pièces figurant au dossier, il y a lieu de considérer que l'intimé n'a pas rendu vraisemblable que le bail aurait effectivement pris fin le 30 novembre 2023. Il ressort du prononcé attaqué que la recourante a contesté la validité de cette résiliation du bail devant le juge de paix lors de l'audience du 24 octobre 2024 puisqu'elle a produit au cours de celle-ci une pièce intitulée « avis de résiliation vicié du 5 octobre 2023 ». Aussi est-ce à tort que l'intimé reproche à son adversaire d'alléguer, pour la première fois au stade du recours, en violation de l'art. 326 CPC, que cette résiliation n'était pas valable. Devant le juge de paix, l'intimé a produit trois notifications de résiliation de bail adressées respectivement à T._____, W._____ et B._____ pour étayer son allégation selon laquelle le bail aurait pris fin le 30 novembre 2023. Il n'a en revanche pas rendu vraisemblable le fait qu'une formule de résiliation du bail aurait également été notifiée à l'association U._____, alors qu'il reconnaît lui-même que celle-ci était liée par le contrat de bail signé le 12 mars 2002. Au demeurant, il ressort des pièces au dossier que la requête en expulsion introduite par la recourante en décembre 2023 était dirigée exclusivement contre T._____, W._____ et B._____, et non pas contre l'association précitée. Il apparaît ainsi que l'intimé a échoué à rendre vraisemblable que le bail aurait pris fin le 30 novembre 2023, étant donné qu'il n'a pas rendu vraisemblable le fait que le congé signifié pour cette date-là respecterait les exigences de l'art. 266l al. 2 CO, étant rappelé ici que ce vice de forme constitue un motif de nullité du congé pouvant être constaté en tout temps et d'office par le juge.

Un motif supplémentaire conduit à nier la validité de la résiliation litigieuse du bail pour le 30 novembre 2023. Le congé en question a en effet été signifié à B._____ - qui revêtait la qualité de locataire en vertu du contrat de bail signé le 12 mars 2002 - alors même

que celui-ci est décédé en décembre 2021. Il n'a ainsi pas été adressé aux héritiers du défunt, qui assumaient pourtant de plein droit les droits et obligations de ce dernier, raison pour laquelle il apparaît nul.

Le juge de paix a ainsi rejeté la requête de mainlevée pour un motif erroné.

2.4 Il reste à déterminer si le juge de paix aurait dû faire droit à la requête de mainlevée, ce qui suppose non seulement d'examiner si la poursuivante est au bénéfice d'une reconnaissance de dette qui, outre les caractéristiques relatives à l'obligation de payer du débiteur, remplit le critère de la triple identité, mais aussi de se prononcer sur les arguments avancés par l'intimé pour s'opposer à la mainlevée de son opposition.

L'autorité de recours apprécie librement si une cause est en état d'être jugée (*spruchreif*), au sens de l'art. 327 al. 3 let. b CPC. Si elle considère que tel est le cas, le principe de la double instance ne s'oppose pas à ce qu'elle statue au fond (CPF 22 avril 2025/31 ; Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, 2018, n. 2 ad art. 327 CPC et les références citées). En l'espèce, le dossier contient toutes les pièces nécessaires à l'examen de la cause et l'intimé a été dûment invité à se déterminer sur la requête de mainlevée, ce qu'il a fait. Il y a donc lieu de considérer que son droit d'être entendu a été respecté et que les parties ont eu l'occasion d'exposer leurs moyens et arguments respectifs. La cour de céans considère qu'elle dispose de tous les éléments de fait déterminants pour l'issue du litige et qu'aucune instruction complémentaire n'apparaît nécessaire, de sorte qu'elle est à même de rendre une nouvelle décision et qu'il n'y a pas lieu d'annuler le prononcé et de renvoyer la cause au premier juge (art. 327 al. 3 let. a CPC).

3. A l'appui de sa requête de mainlevée, la recourante a notamment produit un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux signé le 14 mars 2002, qui prévoit un loyer net de 2'000 fr. par mois. Dès

lors qu'il s'agit d'un bail commercial, aucune formule officielle n'est nécessaire à la fixation du loyer (art. 270 al. 2 CO *a contrario*). Un tel titre constitue en principe une reconnaissance de dette valable au sens de l'art. 82 LP.

3.1 A titre liminaire, il sied d'écarter le moyen pris de la violation de l'art. 55 CPC – invoqué pour la première fois par l'intimé dans sa réponse au recours – selon lequel le complexe de faits ressortant de la requête de mainlevée ne permettrait pas d'admettre celle-ci, faute d'allégations suffisantes. En l'occurrence, la poursuivante a certes décrit le litige de manière laconique dans sa requête de mainlevée. Cela étant, eu égard au caractère sommaire de la procédure de mainlevée, la requérante doit pouvoir se limiter à présenter ses conclusions et à décrire l'objet du litige, sans devoir présenter des allégués de fait séparés, chacun accompagné d'offres de preuves (Abbet, in Abbet/Veuillet [éd.], La mainlevée de l'opposition, 2^e éd. 2022, n. 56 ad art. 84 LP). Force est aussi de souligner que la recourante a produit les pièces nécessaires permettant de trancher les questions litigieuses, notamment celles afférentes au critère de la triple identité. Il apparaît en outre que l'intimé, dans ses déterminations du 18 octobre 2024, a spontanément porté l'affaire sur les points relatifs au prétendu défaut d'identité entre la poursuivante et la créancière, d'une part, et entre le poursuivi et le débiteur, d'autre part, en formulant diverses allégations à ce sujet. Or, au regard de la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC), il importe peu que les faits aient été allégués par l'une ou l'autre des parties ; dès lors qu'ils font partie du cadre du procès, le juge peut en tenir compte (TF 4A_566/2015 du 8 février 2016 consid. 4.2.1). Dans ses déterminations du 9 avril 2025, la recourante a en outre exposé, sans être nullement contredite par son adversaire, que lors de l'audience tenue le 24 octobre 2024, elle avait précisé l'objet du litige et s'était déterminée sur les arguments soulevés par l'intimé. Dans ces conditions, le grief tiré de la violation de l'art. 55 CPC se révèle infondé. De même, l'intimé reproche, à tort, à son adversaire d'avoir enfreint l'art. 326 CPC.

3.2 En ce qui concerne l'identité entre la poursuivante et la créancière, 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 ; ATF 128 III 82 consid. 1a ; 127 III 273 consid. 4c/aa ; CPF 10 janvier 2013/1 ; CPF 17 décembre 2009/445).

En l'espèce, il ressort de l'extrait du registre foncier relatif à la parcelle n° [...] de la Commune de [...], produit par la recourante en annexe à sa requête de mainlevée, que l'immeuble concerné, objet du contrat de bail du 14 mars 2002, a été acquis par la recourante en juillet 2004. Il est ainsi établi par pièce que la recourante est devenue propriétaire, à ce moment-là, de l'immeuble abritant les locaux loués, raison pour laquelle elle a qualité pour poursuivre l'intimé.

3.3 Il convient d'examiner l'identité entre le poursuivi et le débiteur.

3.3.1 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). En matière de contrat de bail, il est de manière générale admis que des colocataires sont des codébiteurs solidaires, de sorte que le bailleur peut réclamer la totalité du loyer à chacun des colocataires (CPF 12 novembre 2021/244 ; CPF 30 décembre 2020/358 ; CPF 20 juin 2019/130 ; CPF 12 mars 2015/79 ; CPF 12 septembre 2014/318 ; CPF 2 avril 2014/124 ; Lachat, in Lachat et alii [éd.], *Le bail à loyer*, éd. 2019, p. 100 ; Veuillet/Abbet, *op. cit.*, n. 161 ad

art. 82 LP ; Krauskopf, La mainlevée provisoire : quelques jurisprudences récentes, in JdT 2008 II 36).

Le cautionnement est le contrat par lequel la caution s'engage envers le créancier principal à garantir le paiement de la dette contractée par un tiers, le débiteur principal (art. 492 al. 1 CO). Le cautionnement présuppose l'existence d'un autre engagement, celui qui doit être garanti, et constitue une adjonction à cet engagement et en dépend nécessairement pour son existence et son objet. De nature accessoire, il garantit la solvabilité du débiteur ou l'exécution d'un contrat (ATF 129 III 702 consid. 2.1, JdT 2004 I 535 ; 113 II 434 consid. 2a, JdT 1988 I 185 ; CPF 28 décembre 2018/343). Le cautionnement renforce la position du créancier et repose souvent dans cette mesure sur des considérations identiques, mais diffère quant aux conditions de forme. Alors que le contrat sur lequel repose la solidarité passive n'est soumis à aucune forme (TF 5A_944/2016 consid. 2.3 ; ATF 129 III 702 consid. 2.1, JdT 2004 I 535), la déclaration de cautionnement, lorsque la caution est une personne physique et que le cautionnement dépasse la somme de 2'000 fr., doit revêtir la forme authentique, sous peine de nullité (art. 493 al. 2 CO).

3.3.2 En l'espèce, l'intimé soutient que feu B._____ ne revêtait pas la qualité de colocataire et prétend que l'engagement pris par ce dernier constituerait, en réalité, un cautionnement déguisé.

La première page du contrat de bail conclu le 14 mars 2002 mentionne ce qui suit sous la rubrique « Le locataire colocataire(s) » :

« ASSOCIATION U._____
représentée par Messieurs T._____
W._____, B._____
Et M. T._____,
...
Et M. W._____,
...
Et M. B._____,
...
Solidairement responsables ».

En dernière page, le contrat comporte, sous l'intitulé « le(s) locatai-
re(s) », le nom de l'association U._____, suivi du coordonnant « et »
ainsi que des noms de T._____, W._____ et B._____, lesquels
précèdent la mention « solidairement responsables ». Il apparaît en outre
que le contrat de bail a été signé à deux reprises par T._____, W._____
et B._____, soit une fois en tant que représentants de l'association
U._____ et une fois en leur nom propre. Au vu de ces éléments, force est
d'admettre que les termes du contrat de bail sont sans équivoque et que,
par leurs signatures sur ledit document, T._____, W._____ et
B._____ se sont engagés en tant que locataires solidaires, aux côtés de
l'association U._____, pour le paiement des loyers stipulés. La tentative
de l'intimé visant à établir qu'il s'agirait en réalité d'un cautionnement
déguisé, nul à la forme, outre qu'elle repose dans une large mesure sur
des éléments extrinsèques au contrat en cause qui échappent donc au
pouvoir d'examen du juge de la mainlevée, n'apparaît nullement
convaincante eu égard aux termes clairs ressortant du contrat de bail.

3.3.3 Par ailleurs, il ressort des pièces du dossier que l'intimé est
membre de la succession non partagée de B._____, décédé le [...] 2021.
Le décès de ce dernier n'a pas mis fin au contrat de bail, celui-ci passant
de plein droit aux héritiers, qui assument les droits et obligations du
défunt selon l'art. 560 CC aux côtés des autres locataires. Selon l'art. 603
al. 1 CC, les héritiers répondent personnellement et solidairement des
dettes du défunt. Ainsi tout membre de la communauté peut être
poursuivi personnellement à son domicile (art. 46 al. 1 LP), même avant le
partage, pour l'ensemble des dettes et tout son patrimoine en répond (CPF
15 juin 2018/74). Aussi est-ce à tort que l'intimé soutient que les membres
de l'hoirie de feu B._____ auraient dû être actionnés conjointement par
la recourante au lieu où le défunt pouvait lui-même être poursuivi. L'intimé
est domicilié à [...] et la poursuite dirigée contre lui a été introduite au bon
for (art. 46 al. 1 LP). En tout état de cause, la personne poursuivie qui n'a
pas contesté par la voie de la plainte (art. 17 LP) la compétence à raison
du lieu de l'office des poursuites ayant notifié le commandement de payer
n'est pas admise à soulever ce moyen dans la procédure de mainlevée

(ATF 136 III 373 consid. 2.1 ; 112 III 9 consid. 2 ; Bovey/Constantin, in Foëx et al. [éd.], Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2^e éd. 2025, n. 8 ad art. 84 LP ; Abbet, op. cit., n° 9 ad art. 84 LP).

L'intimé ne peut pas davantage être suivie lorsqu'il soutient que, faute d'intérêt des héritiers du colocataire décédé au maintien du bail et compte tenu de l'absence de contact entre la partie bailleuse et ceux-ci durant plusieurs années après la survenance du décès, il y aurait eu rupture des relations contractuelles par actes concluants. En tout état de cause, il apparaît que la partie bailleuse n'a visiblement eu connaissance du décès de B. _____ que plusieurs années après, d'une part, et que les héritiers du prénommé n'ont découvert l'existence du contrat de bail qu'au cours de l'année 2024, d'autre part, de sorte qu'il est exclu de souscrire à la thèse d'une prétendue modification des rapports contractuels par actes concluants. Comme le souligne à bon droit la recourante, l'intimé se méprend également lorsqu'il affirme que le décès de B. _____ constituerait un fait notoire étant donné que cette information a été publiée dans un quotidien vaudois et sur un site internet.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu d'admettre que l'identité entre la personne poursuivie et celle débitrice des obligations liées au contrat de bail est également réalisée.

3.4 La recourante demande la mainlevée provisoire de l'opposition formée par l'intimé à concurrence de 15'449 fr. (soit sept loyers mensuels d'un montant de 2'207 fr. pour les mois de décembre 2023 à juin 2024), plus intérêt à 7 % l'an dès le 15 février 2024.

En l'occurrence, le bail conclu le 14 mars 2002 prévoit un loyer mensuel net de 2'000 fr., payable trimestriellement à l'avance. Ledit document vaut titre à la mainlevée à concurrence dudit montant. En revanche, les formulaires de notification de hausse de loyer produits par la recourante à l'appui de sa requête de mainlevée ne valent pas titre de mainlevée provisoire d'opposition au sens de l'art. 82 LP - même si les locataires n'ont pas contesté lesdites hausses de loyer - car ces derniers

n'ont pas signé les documents en question (CPF 25 juin 2012/211 ; Stastny, in Lachat et alii [éd.], *op. cit.*, p. 515 ; Marchand, in Bohnet alii [éd.], Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, 2^e éd. 2017, n. 35 ad art. 269d CO). Il en va de même lorsque l'avis de hausse de loyer repose sur une clause d'indexation du loyer figurant dans le contrat de bail (Stastny, *ibidem*). Par conséquent, il n'y a reconnaissance de dette que pour le montant du loyer net initial.

Il résulte de ce qui précède que la recourante dispose d'un titre de mainlevée contre l'intimé pour la somme de 14'000 fr. (7 x 2'000 fr.), plus intérêt à 7 % l'an (taux fixé dans le contrat de bail). Cet intérêt sera alloué à partir du 15 février 2024, puisqu'il n'est requis qu'à compter de cette date (art. 58 al. 1 CPC).

4.

4.1 En conclusion, le recours doit être partiellement admis et le prononcé réformé en ce sens que l'opposition formée par l'intimé à la poursuite en cause est provisoirement levée à concurrence de 14'000 fr., avec intérêt à 7 % l'an dès le 15 février 2024, l'opposition étant maintenue pour le surplus.

4.2 La recourante l'emporte ainsi sur environ 9/10^{èmes} de ses conclusions. Les frais des deux instances doivent donc être répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC).

4.2.1 Les frais judiciaires de première instance arrêtés à 360 fr., dont la poursuivante a fait l'avance, sont ainsi mis par 36 fr. à sa charge - l'avance de frais effectuée par elle lui étant restituée pour le surplus (art. 122 al. 1 let. c CPC) - et par 324 fr. à la charge du poursuivi. Vu l'assistance judiciaire accordée au poursuivi pour la procédure de première instance, les frais mis à la charge de celui-ci sont laissés provisoirement à la charge de l'Etat (art. 122 al. 1 let. b CPC).

4.2.2 Pour les mêmes raisons, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 540 fr. (art. 61 al. 1 OELP [ordonnance sur les émoluments perçus en application de la LP du 23 septembre 1996 ; RS 281.35]), doivent être mis à la charge de la recourante à hauteur de 54 fr. - laquelle se verra restituer le solde de l'avance de frais fournie par elle (art. 122 al. 1 let. b CPC) — et à la charge de l'intimé à hauteur de 486 francs. Les frais mis à la charge de ce dernier sont laissés provisoirement à la charge de l'Etat (art. 122 al. 1 let. b CPC).

4.3 Vu l'issue de la procédure, la recourante a droit à des dépens réduits de première comme de deuxième instance.

Selon l'art. 3 al. 2 TDC (tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6), dans les contestations portant sur des affaires patrimoniales, le défraiement est fixé, selon le type de procédure et dans les limites des tableaux figurant aux art. 4 à 8 et 10 à 13 du TDC, en considération de l'importance de la cause, de ses difficultés, de l'ampleur du travail et du temps consacré par l'avocat ou l'agent d'affaires breveté. A cet égard, le juge apprécie l'étendue des opérations nécessaires pour la conduite du procès et se fonde, en règle générale, sur le tarif horaire moyen usuellement admis, réduit de 15 % dans les causes dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 30'000 francs.

4.3.1 La recourante, qui était déjà assistée d'une agente d'affaires brevetée en première instance, peut prétendre à des dépens de première instance réduits d'1/10^{ème} qu'il convient d'arrêter à 810 fr. (9/10 de 900 fr. ; art. 11 TDC). L'intimé, qui était assisté d'un avocat, peut également prétendre à des dépens réduits de 9/10^{èmes} soit 105 fr. (1/10 de 1'050 fr. ; art. 6 TDC). Après compensation, le montant restant dû par l'intimé à la recourante à ce titre est de 705 fr., étant donné que la personne bénéficiant de l'assistance judiciaire reste tenue de verser des dépens à son adversaire (art. 122 al. 1 let. d CPC).

Cela étant, la cour de céans constate que la présente cause et celle divisant la poursuivante d'avec une autre héritière de feu B._____, [...], ont été traitées simultanément par les mêmes mandataires professionnels, portent sur un état de fait similaire et soulèvent les mêmes questions juridiques. Il convient d'en tenir compte dans l'estimation des dépens dus en faveur de la recourante (art. 20 al. 2 TDC), en réduisant les dépens - dans la présente cause comme dans celle précitée - dans une proportion de 25 %. Les dépens de première instance finalement dus par l'intimé seront ainsi arrêtés à 530 fr. en chiffres arrondis.

4.3.2 S'agissant des dépens de deuxième instance, la recourante peut prétendre à des dépens réduits d'1/10^{ème}, qui seront arrêtés à 990 fr. (9/10 de 1'100 fr. ; art. 13 TDC). L'intimé, peut également prétendre à des dépens réduits de 9/10^{èmes}, soit 150 fr. (1/10 de 1'500 fr. ; art. 8 TDC). Après compensation, le montant restant dû par l'intimée à la recourante à ce titre serait ainsi de 840 francs.

Vu la connexité des causes relevée ci-dessus, il se justifie également de réduire les dépens pour la procédure de recours dans une même proportion, de sorte que ces dépens seront finalement arrêtés à 630 francs.

4.4 L'indemnité du conseil d'office de l'intimée doit être fixée et ce dernier sera rémunéré par le Canton aux conditions de l'art. 122 CPC.

4.4.1 Dans le canton de Vaud, l'art. 2 al. 1 RAJ (règlement sur l'assistance judiciaire en matière civile du 7 décembre 2010 ; BLV 211.02.3) - qui renvoie à l'art. 122 al. 1 let. a CPC - précise que le conseil juridique commis d'office a droit au remboursement de ses débours et à un défraiement équitable, fixé en considération de l'importance de la cause, de ses difficultés, de l'ampleur du travail et du temps consacré par le conseil juridique commis d'office. A cet égard, le juge apprécie l'étendue des opérations nécessaires

pour la conduite du procès (ATF 122 I 1 consid. 3a). Il applique le tarif horaire de 180 fr. pour un avocat (let. a).

En matière civile, le défenseur d'office peut être amené à accomplir dans le cadre du procès des démarches qui ne sont pas déployées devant les tribunaux, telles que recueillir des déterminations de son client ou de la partie adverse ou encore rechercher une transaction. De telles opérations doivent également être prises en compte (ATF 122 I 1 consid. 3a ; 117 la 22 consid. 4c et les références citées). Cependant, le temps consacré à la défense des intérêts du client et les actes effectués ne peuvent être pris en considération sans distinction. Ainsi, le juge peut d'une part revoir le temps de travail allégué par l'avocat, s'il l'estime exagéré en tenant compte des caractéristiques concrètes de l'affaire, et ne pas rétribuer ce qui ne s'inscrit pas raisonnablement dans le cadre de l'accomplissement de sa tâche ; d'autre part, il peut également refuser d'indemniser le conseil pour des opérations qu'il estime inutiles ou superflues (TF 8C_278/2020 consid. 4.3 ; CREC 2 juin 2015/208 consid. 3b/ba).

Lorsque l'autorité statue sur la base d'une liste de frais, elle doit exposer brièvement, si elle entend s'en écarter, les motifs pour lesquels elle tient certaines prétentions pour injustifiées (ATF 141 I 70 consid. 5.2 ; TF 4D 37/2018 du 5 avril 2019 consid. 4 et les références citées ; CPF 2 mars 2021/4).

4.4.2 En l'espèce, il ressort de la liste des opérations produite le 27 mars 2025, complétée par celle du 16 juin 2025, que Me Hulliger a consacré au total 5 heures à la procédure de recours. Ce temps apparaît correct et peut être admis. Sur la base d'un tarif horaire de 180 fr. (art. 2 al. 1 let. a RAJ), cela équivaut à 900 fr., auxquels s'ajoutent 18 fr. de débours (art. 3bis al. 1 RAJ) et 74 fr. 35 de TVA à 8,1 % sur 918 fr., soit un montant total de 992 fr. 35, arrondi à 993 francs.

Cela étant, la cour de céans constate que dans la présente cause, le conseil d'office n'a pas facturé d'honoraires pour les recherches juridiques, ce qu'il avait fait à hauteur de 90 minutes dans la cause connexe divisant la recourante d'avec [...], et qu'il a décompté un temps réduit de moitié (120 minutes au lieu de 240 minutes) pour la rédaction de la réponse. La cour de céans considère qu'il serait inéquitable que cette réduction des honoraires du fait de la connexité des causes évoquée au considérant 4.3.1 ci-dessus ne profite qu'à l'intimé au présent recours, alors que les deux causes et procédures de recours sont en tous points similaires. C'est pourquoi l'indemnité due à Me Hulliger en sa qualité de conseil d'office de l'intimé au présent recours sera finalement arrêtée sur la base de l'indemnité de 993 fr. calculée ci-dessus, à laquelle on ajoutera celle fixée dans la procédure de recours connexe, par 1'059 fr., soit une indemnité totale de 2'052 fr., qui sera mise par moitié (1'026 fr.) à la charge de l'intimé R. _____ et par moitié à la charge de [...].

4.4.3 La bénéficiaire de l'assistance judiciaire est, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenue au remboursement des frais judiciaires et de l'indemnité de son conseil d'office provisoirement supportés par l'Etat.

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 partiellement admis.

- II. Le prononcé est réformé en ce sens que l'opposition formée par R. _____ au commandement de payer n° 11'356'518 de l'Office des poursuites du district de l'Ouest lausannois, notifié à la réquisition de J. _____ SA, est provisoirement levée à concurrence de 14'000 fr. (quatorze mille francs), avec intérêt au taux de 7 % l'an dès le 15 février 2024.

L'opposition est maintenue pour le surplus.

Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 360 fr. (trois cent soixante francs), sont mis à la charge de la poursuivante J._____SA par 36 fr. (trente-six francs) et provisoirement laissés à la charge de l'Etat par 324 fr. (trois cent vingt-quatre francs).

Le poursuivi R._____ doit verser à la poursuivante J._____SA la somme de 530 fr. (cinq cent trente francs) à titre de dépens réduits de première instance.

- III.** La demande d'octroi de l'assistance judiciaire en deuxième instance formulée par l'intimé R._____ est admise, Me Lionel Hulliger étant désigné conseil d'office avec effet au 27 mars 2025.
- IV.** L'indemnité de Me Lionel Hulliger, conseil d'office de l'intimé R._____, est arrêtée à 1'026 fr. (mille vingt-six francs), débours et TVA compris, pour la procédure de deuxième instance.
- V.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 540 fr. (cinq cent quarante francs), sont mis à la charge de la recourante J._____SA par 54 fr. (cinquante-quatre francs) et provisoirement laissés à la charge de l'Etat par 486 fr. (quatre cent huitante-six francs).
- VI.** L'intimé R._____ doit verser à la recourante la somme de 630 fr. (six cent trente francs) à titre de dépens réduits de deuxième instance.
- VII.** Le bénéficiaire de l'assistance judiciaire R._____ est, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenu au remboursement de la part

des frais judiciaires et de l'indemnité au conseil d'office mis provisoirement à la charge de l'Etat.

VIII. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme Laura Jaatinen, agente d'affaires brevetée (pour J. _____ SA),
- Me Lionel Hulliger, avocat (pour R. _____).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 15'449 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 l'Ouest lausannois.

La greffière :