

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 7 juillet 2026

Composition : M. HACK, juge président
Mme Byrde et M. Carruzzo, juges
Greffière : Mme Debétaz Ponnaz

* * * * *

Art. 82 al. 1 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 **B.**_____ (ci-après : la recourante), à Q***, contre le prononcé du 27 mars 2025, rendu à la suite de l'audience du 13 mars 2025, par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois, dans la cause opposant la recourante à **U.**_____ **AG** (ci-après : l'intimée), à R***.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) Le 2 octobre 2024, à la réquisition de l'intimée, créancière poursuivante, l'Office des poursuites du district de l'Ouest lausannois a notifié à la recourante, débitrice poursuivie, dans la poursuite ordinaire n° 11463900, un commandement de payer les sommes de 1) 88'426 fr. avec intérêt à 7 % l'an dès le 1^{er} août 2023, 2) 5'899 fr. 95 avec intérêt à 7 % l'an dès le 1^{er} août 2023, 3) 1'950 fr. avec intérêt à 7 % l'an dès le 1^{er} août 2023, 4) 1'950 fr. avec intérêt à 7 % l'an dès le 1^{er} août 2024, 5) 2'340 fr. avec intérêt à 7 % l'an dès le 1^{er} août 2024 et de 6) 5'000 fr. sans intérêt, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation :

« 1. Loyer impayé du restaurant du 01.08.2023 au 31.08.2024 à raison de Fr. 6'802.00 par mois, E***, S***.

2. Loyer impayé du studio du 15.08.23 au 15.07.24 Fr. 513.00, E***, S***.

3. Loyer impayé du garage du 01.08.23 au 31.08.24 Fr. 150.00, E***, S***.

4. Loyer impayé garage du 01.08.23 au 31.08.24 Fr. 150.00, E***, S***.

5. Loyer impayé garage du 01.08.23 au 31.08.24 Fr. 180.00, E***, S***.

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

La recourante a formé opposition totale.

b) Le 23 janvier 2025, l'intimée a requis de la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois (ci-après : la juge de paix) qu'elle prononce, avec suite de frais et dépens, la mainlevée provisoire de l'opposition formée par la recourante à concurrence de 88'426 fr. avec intérêt à 5 % dès le 1^{er} août 2023, 5'643 fr. avec intérêt à 6 % dès le 15 août 2023, 1'950 fr. avec intérêt à 5 % dès le 1^{er} août 2023, 1'950 fr. avec intérêt à 5 % dès le 1^{er} août 2024 et 2'340 fr. avec intérêt à 5 % dès le 1^{er} août 2024, sous déduction d'un acompte de 5'466 fr. valeur au 1^{er} août 2023. Pour étayer sa requête, elle a produit, outre le commandement de payer notifié à la recourante, les pièces suivantes :

- un extrait du registre foncier concernant l'immeuble n. [...] de la commune de S***, sis E***, établissant que l'intimée est propriétaire individuelle dudit bien depuis le 28 octobre 2013 à la suite d'un transfert opéré sur la base de la LFus (loi fédérale sur la fusion, la scission, la transformation et le transfert de patrimoine ; RS 221.301) ;
- un contrat de bail à loyer conclu le 19 avril 1973 entre SI C._____ SA, d'une part, et les locataires D._____ et F._____, d'autre part, portant sur un studio situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis E***, pour un loyer mensuel brut de 234 fr. ;
- un avis de notification de hausse de loyer adressé le 7 février 1992 aux locataires prénommés indiquant que leur loyer mensuel brut serait de 513 fr. à compter du 1^{er} juillet 1992 ;
- un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux ayant pour objet un restaurant situé à E***, conclu le 21 septembre 2018 entre l'intimée en qualité de bailleresse, représentée par G._____ SA, d'une part, et L._____ J._____ Sàrl, représentée par K._____ et la poursuivie, d'autre part, avec la mention suivante : « SOLIDAIEMENT ET CONJOINTEMENT RESPONSABLES ENTRE EUX ». Le bail prévoyait un loyer mensuel net de 7'500 fr., brut de 7'825 fr., payable par mois d'avance et un intérêt de 5 % l'an sur toute prestation échue ; il débutait le 1^{er} octobre 2018 pour finir le 1^{er} octobre 2023 et était reconductible pour cinq ans, sauf résiliation au moins douze mois à l'avance ;
- un avenant au contrat de bail du 21 septembre 2018 précité, signé le 8 juin 2021 entre les mêmes parties, reportant la prochaine échéance du bail au 30 septembre 2026 et réduisant le montant du loyer net à 6'250 fr. à partir du 1^{er} janvier 2021 ;
- un avis de notification de hausse de loyer adressé le 15 novembre 2022 par G._____ SA à L._____ J._____ Sàrl indiquant que le loyer mensuel net du local commercial serait de 6'477 fr. à compter du 1^{er} janvier 2023, l'acompte de charges de 325 fr. demeurant inchangé, soit un loyer total de 6'802 fr. ;
- un contrat de bail à loyer conclu le 7 décembre 2010 pour une durée indéterminée entre la partie bailleresse M._____ SA, représentée par

N._____ SA, d'une part, et K._____ et la poursuivie, locataires, d'autre part, portant sur la place de parc n. 7 (garage box) située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis E***, pour un loyer mensuel net de 150 fr., payable mensuellement à l'avance ;

- un contrat de bail à loyer conclu le 7 décembre 2010 pour une durée indéterminée entre la partie bailleuse M._____ SA, représentée par N._____ SA, d'une part, et K._____ et la poursuivie, locataires, d'autre part, portant sur la place de parc n. 8 (garage box) située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis E***, pour un loyer mensuel net de 150 fr., payable mensuellement à l'avance ;

- un contrat de bail à loyer conclu le 1^{er} juin 2011 pour une durée indéterminée entre la partie bailleuse M._____ SA, représentée par N._____ SA, d'une part, et L._____ J._____ Sàrl, représentée par K._____ et la poursuivie, d'autre part, portant sur la place de parc n. 9 (garage box) située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis E***, pour un loyer mensuel net de 180 fr., payable mensuellement à l'avance.

c) Le 6 février 2025, la juge de paix a notifié la requête à la recourante et cité les parties à comparaître à l'audience de mainlevée du 13 mars 2025.

d) Lors de l'audience tenue contradictoirement le 13 mars 2025, la recourante a produit une lettre que le représentant de l'intimée lui avait envoyée le 24 septembre 2024, dont il ressort que le studio et les autres objets concernés ont pu être reloués respectivement à partir du 15 juillet et du 1^{er} septembre 2024.

2. Par prononcé non motivé du 27 mars 2025, envoyé le 2 et notifié le 3 avril 2025 aux parties, la juge de paix a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 5'899 fr. 95 - après rectification au stade de la motivation, le montant retenu est de 5'643 fr. - plus intérêts au taux de 5 % l'an dès le 1^{er} janvier 2024, 1'950 fr. plus intérêts au taux de 5 % l'an dès le 1^{er} février 2024, 1'950 fr. plus intérêts au taux de 5 % l'an dès le 1^{er} février 2024 et 2'340 fr. plus intérêts au taux de 5 % l'an dès le

1^{er} février 2024, sous déduction de 5'466 fr. valeur au 1^{er} août 2023 (I), a arrêté les frais judiciaires à 660 fr. (II), les a mis par 66 fr. à la charge de la recourante et par 594 fr. à la charge de l'intimée (III) et a dit que l'intimée verserait à la recourante la somme de 1'000 fr. à titre de dépens, dont à déduire 66 fr. versés au titre d'avance de frais, soit 934 fr. (IV).

Le 11 avril 2025, les deux parties ont demandé la motivation du prononcé.

Les motifs du prononcé ont été adressés aux parties le 18 août 2025 et notifiés à la recourante le lendemain. En substance, la juge de paix a considéré que les baux des 19 avril 1973, 7 décembre 2010 et 1^{er} juin 2011 pour le studio et les trois places de parc valaient reconnaissances de dette pour les loyers mensuels respectifs de 513 fr., 150 fr., 150 fr. et 180 francs. S'agissant du studio, elle a considéré que cela représentait un montant de 5'643 fr. pour la période du 15 août 2023 au 15 juillet 2024, et non pas de 5'899 fr. 95 comme indiqué à tort dans le commandement de payer et dans le dispositif du prononcé, pareille différence relevant de toute évidence d'une inadvertance manifeste à son avis, respectivement d'une erreur de plume pouvant être rectifiée en application de l'art. 334 CPC. En ce qui concernait les trois places de parc, cela correspondait, pour la période comprise entre le 1^{er} août 2023 et le 31 août 2024 (treize mois), respectivement à 1'950 fr. (garage box n. 7 [150 fr. x 13]), 1'950 fr. (garage box n. 8 [150 x 13]) et 2'340 francs (garage box n. 9 [180 x 13]). La juge de paix a en revanche estimé que le contrat de bail portant sur le restaurant ne valait pas titre de mainlevée provisoire car, depuis la signature de l'avenant du 8 juin 2021, seule la société L. _____ J. _____ Sàrl revêtait la qualité de locataire, si bien que la recourante n'était pas débitrice des loyers y relatifs. Elle a jugé qu'il y avait aussi lieu de tenir compte d'un acompte de 5'466 fr. (valeur au 1^{er} août 2023) versé par la recourante et admis par l'intimée. La première juge a en outre considéré qu'un intérêt moratoire de 5 % l'an devait être appliqué et fixé à partir de l'échéance moyenne de tous les loyers impayés, c'est-à-dire à compter du 1^{er} janvier 2024 pour le studio et du 1^{er} février 2024 pour les trois places de parc. Elle a enfin estimé que les frais, arrêtés à 660 fr., devaient être mis à la charge

de l'intimée à concurrence de 594 fr., dans la mesure où celle-ci avait succombé pour l'essentiel, cette dernière devant en outre verser une indemnité à titre de dépens à la recourante.

3. Par recours du 29 août 2025 contre ce prononcé, la recourante a conclu, avec suite de frais et dépens, à sa réforme, en ce sens que l'opposition à la poursuite n° 11463900 est provisoirement levée à concurrence de 1'950 fr., plus intérêt à 5 % l'an dès le 15 février 2024, et de 1'950 fr., plus intérêt à 5 % l'an dès le 15 février 2024, sous déduction de 5'466 fr. valeur au 1^{er} août 2023, les frais judiciaires de première instance étant mis entièrement à la charge de l'intimée et celle-ci devant en outre lui verser une indemnité de 1'000 fr. à titre de dépens.

Par décision présidentielle du 3 septembre 2025, la requête d'effet suspensif contenue dans le recours a été admise.

Au terme de sa réponse du 20 octobre 2025, l'intimée a conclu au rejet du recours avec suite de frais et dépens.

Dans le délai qui lui avait été imparti, la recourante a déposé, le 3 novembre 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, 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 ; RS 272]). Il est ainsi recevable.

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

II. a) La recourante reproche à la juge de paix d'avoir enfreint l'art. 82 LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1) et, singulièrement, d'avoir méconnu l'exigence de la triple identité, en prononçant la mainlevée provisoire à concurrence de 5'643 fr., intérêts en sus, à titre d'arriérés de loyers pour le studio situé au rez-de-chaussée de l'immeuble concerné, d'une part, et à hauteur de 2'340 fr., avec intérêts, à titre d'arriérés de loyers pour le garage box n. 9, d'autre part.

b) 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).

aa) 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).

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. 116 ad art. 82 LP).

bb) 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 150 III 209 consid. 1.2 et les références citées ; 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).

cc) 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).

dd) 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 admis, à tort, que la condition de l'identité entre la poursuivie et la débitrice figurant dans les contrats de bail signés le 19 avril 1973 et le 1^{er} juin 2011 portant respectivement sur un studio et un garage-box (n. 9) était remplie.

Ce grief est fondé. Il ressort en effet des pièces figurant au dossier que le studio litigieux a été remis à bail aux locataires D._____ et F._____. L'intimée n'a produit aucun bail ayant pour objet ledit bien qui aurait été conclu avec la recourante. Elle n'a pas davantage fourni un avenant au bail prévoyant le transfert du bail litigieux à la recourante. Dans sa réponse au recours, l'intimée soutient certes que la recourante, par la voix de son conseil, aurait admis, lors de l'audience tenue le 13 mars 2025, qu'elle revêtait la qualité de locataire des biens faisant l'objet des différents baux litigieux, soit en particulier du studio et du garage box n. 9. Cela étant, une telle allégation, démentie par la recourante dans ses déterminations du

3 novembre 2025, ne ressort ni du prononcé attaqué ni des autres éléments figurant au dossier. Dans ces conditions, force est d'admettre que l'exigence de l'identité entre la personne poursuivie et celle débitrice des obligations selon le contrat de bail portant sur le studio invoqué comme titre de mainlevée n'est pas satisfaite. Quant au bail portant sur le garage-box n. 9, il n'a pas été conclu par la recourante, mais par la société L._____ J._____ Sàrl, si bien que l'exigence de l'identité entre la poursuivie et la débitrice mentionnée dans le titre n'est pas remplie non plus.

C'est donc à tort que la première juge a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 5'643 fr. et de 2'340 fr., intérêts en sus.

d) La recourante conteste encore le point de départ des intérêts moratoires pour les arriérés de loyer relatifs aux garages box n. 7 et 8. Elle ne remet pas en cause la prise en considération d'une échéance moyenne, mais soutient que l'échéance moyenne pour la période comprise entre le 1^{er} août 2023 et le 31 août 2024, soit treize mois, correspond au 15 février 2024 et non au 1^{er} février 2024.

Le grief est infondé. Les deux baux concernés prévoient en effet que le loyer est payable mensuellement d'avance. Les loyers réclamés, des mois d'août 2023 à août 2024, étaient donc échus entre le 1^{er} août 2023 et le 1^{er} août 2024. Par conséquent, l'échéance moyenne est bien le 1^{er} février 2024, comme retenu à raison par la première juge (cf. dans le même sens : CPF 11 septembre 2013/358).

III. Au vu de ce qui précède, le recours doit être partiellement admis et le prononcé attaqué réformé en ce sens que l'opposition formée par la recourante à la poursuite en cause est provisoirement levée à concurrence de 1'950 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} février 2024, et de 1'950 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} février 2024.

Les frais de première instance, arrêtés à 660 fr., sont mis à la charge de l'intimée, poursuivante, qui succombe presque entièrement (art. 106 al. 1 CPC). Cette dernière doit verser à la recourante, poursuivie, la somme de 1'000 fr. à titre de dépens de première instance (art. 3 et 6 TDC [Tarif des dépens en matière civile ; RSV 270.11.6]).

La recourante obtenant gain de cause dans une très large mesure (sous réserve du point de départ des intérêts moratoires), les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 270 fr., sont mis à la charge de l'intimée (art. 106 al. 1 CPC), l'avance effectuée par la recourante lui étant restituée (art. 111 al. 1 CPC). L'intimée doit en outre verser à la recourante, à laquelle il se justifie d'allouer de pleins dépens, la somme de 600 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 3 et 8 TDC).

Par ces motifs,
la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos en sa qualité d'autorité
de recours en matière sommaire de poursuites,
p r o n o n c e :

- I. Le recours est partiellement admis.
- II. Le prononcé est réformé en ce sens que l'opposition formée par B._____ au commandement de payer n° 11463900 de l'Office des poursuites du district de l'Ouest lausannois, notifié à la réquisition d'U._____ AG, est provisoirement levée à concurrence de 1'950 fr. (mille neuf cent cinquante francs), avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} février 2024, et de 1'950 fr. (mille neuf cent cinquante francs), avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} février 2024, sous déduction de 5'466 fr. (cinq mille quatre cent soixante-six francs), valeur au 1^{er} août 2023.

Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 660 fr. (six cent soixante francs), sont mis à la charge de la poursuivante.

La poursuivante U._____ AG doit verser à la poursuivie B._____ la somme de 1'000 fr. (mille francs) à titre de dépens de première instance.

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

IV. L'intimée U._____ AG doit verser à la recourante B._____ la somme de 600 fr. (six cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt est exécutoire.

Le juge 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 Laurent Savoy, avocat, pour B._____,
- Mme Laura Emilia Jaatinen, agente d'affaires brevetée, pour U._____ AG.

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 6'417 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

subsidaire 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 l'Ouest lausannois.

La greffière :