

## **COUR DES POURSUITES ET FAILLITES**

---

---

Arrêt du 27 février 2026

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente  
M. Hack et Mme Byrde, juges  
Greffière : Mme Debétaz Ponnaz

\*\*\*\*\*

**Art. 107 al. 2, 136 let. c, 138 al. 1, 253 et 320 let. b CPC ; 82 al. 1 et 84 al. 2 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.**\_\_\_\_\_, à Q\*\*\*, contre le prononcé rendu le 11 août 2025 par la Juge de paix du district de Lavaux-Oron, dans la cause opposant le recourant à **C.**\_\_\_\_\_, à S\*\*\*.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

**En fait :**

**1. a)** Le 22 juillet 2024, dans la poursuite n° 11364747 de l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron, un commandement de payer a été notifié à C.\_\_\_\_\_, à la requête de B.\_\_\_\_\_, portant sur les montants de (1) 3'200 fr. plus intérêt à 7 % l'an dès le 1<sup>er</sup> mars 2024 et (2) 320 fr. sans intérêt et indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation :

« (1) Loyers du 01.03.2024 au 30.04.2024 pour les locaux commerciaux sis Av. F\*\*\* à R\*\*\* à raison de fr. 1'600.00 par mois  
Solidairement responsable d'avec D.\_\_\_\_\_  
(2) Frais d'intervention selon art. 106 CO ».

La poursuivie a formé opposition totale.

**b)** Par acte du 5 juin 2025, le poursuivant, représenté par l'agent d'affaires breveté Laura Jaatinen, a requis de la Juge de paix du district de Lavaux-Oron la mainlevée provisoire de l'opposition à la poursuite en cause à concurrence du montant des deux loyers mensuels impayés de mars et avril 2024, soit 3'200 fr. plus intérêt à 7 % l'an dès le 1<sup>er</sup> mars 2024.

Outre une procuration en faveur du conseil précité et l'exemplaire original pour le créancier du commandement de payer, les pièces suivantes, notamment, ont été produites à l'appui de la requête :

- un extrait du registre foncier obtenu en ligne concernant le bien-fonds [...] de R\*\*\*, sis à l'avenue F\*\*\*, propriété individuelle de « L.\_\_\_\_\_ 12.06.1918 », qui l'a acquise le 24 octobre 2012 par succession ;
- une copie d'un bail à loyer pour locaux commerciaux conclu le 7 décembre 2020 entre le « BAILLEUR », non nommé, représenté par Régie G.\_\_\_\_\_ SA, et la locataire V.\_\_\_\_\_ Sàrl, représentée par J.\_\_\_\_\_, portant sur la location, initialement du 1<sup>er</sup> février 2021 au

31 mars 2026, d'un local commercial et arrière-boutique au rez-de-chaussée de l'immeuble sis à l'avenue F\*\*\* à R\*\*\*, à l'usage d'épicerie fine - traiteur, pour un loyer de 1'600 fr., acompte de charges inclus, payable par mois d'avance, un intérêt de 7 % l'an étant dû sur toute prestation échue ;

- une convention de transfert de bail à loyer pour locaux commerciaux signée le 30 septembre 2021 par le transférant, les bénéficiaires du transfert et le bailleur, par laquelle V. \_\_\_\_\_ Sàrl, représentée par J. \_\_\_\_\_, a transféré le bail précité du 7 décembre 2020 à C. \_\_\_\_\_ et D. \_\_\_\_\_, solidairement responsables, avec l'accord du bailleur « Succession L. \_\_\_\_\_, représentée par Régie G. \_\_\_\_\_ SA », dès le 1<sup>er</sup> octobre 2021, la durée initiale du bail demeurant valable et le loyer convenu inchangé ;
- un certificat d'héritier délivré par le Juge de paix du district de La Riviera - Pays-d'Enhaut le 28 octobre 2022, certifiant que L. \_\_\_\_\_, né le \*\*\*2018 et décédé le \*\*\*2015, avait laissé comme seul héritier légal et institué son fils B. \_\_\_\_\_.

**c)** Par courrier recommandé du 19 juin 2025, la juge de paix saisie de la requête l'a adressée à la poursuivie avec les pièces qui y étaient jointes et un avis lui impartissant un délai au 21 juillet suivant pour se déterminer et déposer toute pièce utile. Le pli, non réclamé par sa destinataire, a été retourné au greffe de la justice de paix le 28 juin 2025.

**2. a)** Par prononcé rendu sous forme de dispositif le 11 août 2025 et adressé pour notification aux parties en courrier recommandé le jour même, la juge de paix a rejeté la requête de mainlevée (I) et a arrêté à 150 fr. les frais judiciaires, compensés avec l'avance de frais du poursuivant (II).

Le pli contenant cette décision adressé à la poursuivie, non réclamé par sa destinataire, a été retourné au greffe de la justice de paix le 20 août 2025.

**b)** Le poursuivant ayant demandé la motivation du prononcé, les motifs de cette décision ont été rendus et adressés le 5 décembre 2025 aux parties. En substance, la juge de paix a considéré que les pièces produites par le poursuivant, à savoir le contrat de bail du 7 décembre 2020 et la convention de transfert de bail du 30 septembre 2021, ne constituaient pas un titre de mainlevée provisoire pour le montant des loyers réclamés à la poursuivie, faute d'identité entre le poursuivant et le créancier désigné dans le titre. Elle a relevé que le poursuivant ne démontrait pas être le propriétaire des locaux loués, le nom du bailleur n'étant pas indiqué dans le bail et la convention de transfert indiquant comme bailleur la succession L.\_\_\_\_\_, que cette succession était également indiquée comme propriétaire de l'immeuble concerné dans l'extrait du registre foncier produit à l'appui de la requête et que le poursuivant n'établissait pas qu'il serait membre de ladite succession.

Le conseil du poursuivant et la poursuivie ont réceptionné le pli contenant le prononcé motivé, respectivement, le 8 et le 10 décembre 2025.

**3.** Par recours du 16 décembre 2025, le poursuivant, par son conseil, a conclu, avec suite de frais et dépens, à l'admission du recours et à la réforme du prononcé en ce sens que l'opposition à la poursuite en cause est « *définitivement* » levée à concurrence de 3'200 fr. plus intérêt à 7 % l'an dès le 1<sup>er</sup> mars 2024.

### **En droit :**

**I.** Exercé dans les formes requises, par acte écrit et motivé conformément aux exigences déduites de l'art. 321 al. 1 CPC (Code de procédure civile ; RS 272) par le Tribunal fédéral (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 ; TF 5A\_734/2023 du 18 décembre 2023 consid. 3.3 et les arrêts cités),

et déposé en temps utile, dans les dix jours suivant la notification du prononcé motivé rendu en procédure sommaire de mainlevée (art. 321 al. 2 CPC), le recours est recevable, sous réserve du fait que sa conclusion principale en réforme tend à l'octroi de la mainlevée *définitive* de l'opposition, ce qui constitue une conclusion nouvelle, irrecevable en application de l'art. 326 al. 1 CPC, dans la mesure où le recourant, en première instance, a requis la mainlevée *provisoire* de l'opposition, en se référant du reste à l'art. 82 LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1). Le recours est donc considéré comme tendant également à la mainlevée provisoire de l'opposition.

**II. a)** En application de l'art. 253 CPC, lorsque la requête ne paraît pas manifestement irrecevable ou infondée, le tribunal donne à la partie adverse l'occasion de se déterminer oralement ou par écrit. L'art. 84 al. 2 in initio LP prévoit également que le juge du for de la poursuite donne au débiteur, dès réception de la requête, l'occasion de répondre verbalement ou par écrit, avant qu'il ne notifie sa décision. Ces dispositions concrétisent le droit d'être entendu du défendeur ou intimé, respectivement du poursuivi, garanti par l'art. 53 CPC ainsi que par les art. 29 al. 2 Cst. [Constitution fédérale de la Confédération suisse; RS 101] et 6 § 1 CEDH [Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales; RS 0.101] (Haldy, in Bohnet *et al.* (éd.), Commentaire romand, Code de procédure civile [ci-après : CR-CPC], 2e éd. 2019, nn. 1 à 5 ad art. 53 CPC ; Bohnet, in CR-CPC, n. 2 ad art. 253 CPC ; Klinger, in Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [éd.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO), 3<sup>e</sup> éd. 2016, n. 1 ad art. 253 CPC).

L'art. 136 let. c CPC prévoit que le tribunal notifie aux personnes concernées les actes de la partie adverse, par envoi recommandé ou d'une autre manière contre accusé de réception (art. 138 al. 1 CPC). Une notification judiciaire est réputée accomplie lorsque le destinataire, qui n'a pas retiré le pli à l'issue du délai de garde de sept jours, devait s'attendre à recevoir cette notification (art. 138 al. 3 let. a CPC). Selon la jurisprudence,

le débiteur qui fait opposition à un commandement de payer n'est pas censé se tenir prêt à tout moment à recevoir une requête de mainlevée, car il s'agit d'une nouvelle procédure (ATF 138 III 225 consid. 3.1, JdT 2012 II 457 ; ATF 130 III 396, JdT 2005 II 87 ; Bohnet, *op. cit.*, n. 27 ad art. 138 CPC). Ainsi, lorsque la convocation à l'audience de mainlevée et/ou l'acte introductif d'instance n'ont pas été retirés dans le délai de garde, ils doivent être notifiés à nouveau d'une autre manière contre accusé de réception (art. 138 al. 1 CPC), par exemple par huissier (Bohnet, *op. cit.*, n. 31 ad art. 138 CPC ; JdT 2017 III 174 ; CPF 16 février 2018/16; CPF 30 mars 2015/112; CPF 21 novembre 2014/391; CPF 10 avril 2014/145 et les nombreux arrêts cités).

**b)** En l'espèce, le pli recommandé adressé à l'intimée le 19 juin 2025 contenant la requête de mainlevée d'opposition, les pièces qui y étaient jointes et l'avis du juge lui impartissant un délai au 21 juillet 2025 pour se déterminer n'a pas été retiré dans le délai de garde par l'intéressée et a été retourné au greffe de la justice de paix avec la mention « non réclamé ». Le pli contenant le dispositif a connu le même sort. L'intimée a en revanche retiré le pli contenant le jugement motivé.

**III. a)** Selon la jurisprudence de la cour de céans, un jugement de mainlevée doit être annulé d'office quand le poursuivi n'a pas reçu la requête de mainlevée, ce qui doit être examiné d'office, même si le moyen n'a pas été soulevé en recours (JdT 2017 III 174 ; CPF 5 juin 2023/94 ; CPF 30 décembre 2019/312). La cause est alors renvoyée à l'instance précédente, en application par analogie de l'art. 327 al. 3 let. a CPC. Cependant, lorsque la cour de céans arrive à la conclusion que le recours contre un refus de mainlevée doit être rejeté, la violation des règles sur la notification ne donne pas lieu à l'annulation d'office de la décision et au renvoi de la cause dès lors que, dans cette hypothèse, ladite violation n'entraîne aucun préjudice pour la partie poursuivie, puisque, sans frais de deuxième instance pour elle, la décision de première instance rejetant la requête de mainlevée et mettant les frais à la charge de la partie poursuivante est confirmée (JdT 2017 III 174 ; CPF 5 juin 2023/94 ; CPF 13 octobre 2020/265).

**b)** En l'espèce, la poursuivie n'a pas participé à la procédure de première instance et, dans la mesure où elle a obtenu gain de cause, n'avait pas de motif de recourir pour invoquer la violation de son droit d'être entendue. Il convient donc d'examiner si le recours du poursuivant doit être rejeté. Dans ce cas, en effet, la poursuivie ne subirait aucun préjudice et il ne serait donc pas nécessaire d'annuler d'office le prononcé attaqué.

**IV. a)** Le recourant soulève deux arguments. Il relève tout d'abord que dans le prononcé attaqué, la première juge « *semble constater que la propriété de la parcelle n° [...] de la commune de R\*\*\* serait "la succession de L. \_\_\_\_\_" »*, alors « *qu'en réalité, le recourant est inscrit depuis le 28 juin 2024 au Registre foncier de R\*\*\* en tant que propriétaire individuel » de la parcelle précitée « par suite de succession »* ; il soutient, en se référant à deux arrêts du Tribunal fédéral (TF 5D\_63/2024 du 27 juillet 2025 consid. 4.3 et 1C\_547/2020 du 15 septembre 2021 consid. 2.1), que la qualité de propriétaire d'un immeuble constitue un fait notoire au sens de l'art. 151 CPC qui n'a pas à être allégué ni prouvé et il en déduit que sa qualité de propriétaire de la parcelle en cause depuis le 28 juin 2024 constituait un fait notoire. Il fait valoir ensuite que, selon l'extrait du registre foncier qu'il a produit en première instance, L. \_\_\_\_\_ était devenu propriétaire de cette parcelle par succession, le 24 octobre 2012 et admet qu'il devait donc établir sa qualité d'héritier de feu L. \_\_\_\_\_ pour justifier sa qualité de bailleur et de créancier des loyers réclamés pour les mois de mars et d'avril 2024 ; à cet égard, il se prévaut du certificat d'héritier du 28 octobre 2022 produit à l'appui de sa requête de mainlevée, qui mentionne que feu L. \_\_\_\_\_ a laissé comme seul héritier légal et institué son fils B. \_\_\_\_\_, et il en déduit qu'il a bien établi sa qualité d'unique héritier de la succession de L. \_\_\_\_\_ ; ce serait donc de manière arbitraire et manifestement contraire aux faits que la première juge a retenu qu'il n'avait pas démontré sa qualité de membre de la succession. Il en conclut que l'identité entre poursuivant et créancier désigné dans le titre était établie, de sorte qu'il devait être fait droit à la requête de mainlevée d'opposition.

**b) aa)** L'art. 320 CPC dispose que le recours est recevable pour violation du droit (let. a) et constatation manifestement inexacte des faits (let. b). Selon la jurisprudence, « manifestement inexacte » signifie arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (Constitution fédérale ; RS 101). Le pouvoir d'examen de l'autorité cantonale est donc limité à l'arbitraire s'agissant des faits retenus par le premier juge (TF 5A\_160/2022 du 27 juin 2022 consid. 2.1.2.2 ; TF 4D\_13/2015 du 3 juin 2015 consid. 5 ; cf. aussi ATF 138 III 232 consid. 4.1.2, JdT 2012 II 511). Les constatations de fait et l'appréciation des preuves sont arbitraires lorsqu'elles sont évidemment fausses, contredisent d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité, reposent sur une inadvertance manifeste ou un abus du pouvoir d'appréciation, par exemple si l'autorité s'est laissé guider par des considérations aberrantes ou a refusé de tenir compte de faits ou de preuves manifestement décisifs. Une constatation de fait n'est donc pas arbitraire pour la seule raison que la version retenue par le juge ne coïncide pas avec celle du recourant ; encore faut-il que l'appréciation des preuves soit manifestement insoutenable, en contradiction flagrante avec la situation effective, qu'elle repose sur une inadvertance manifeste, ou encore qu'elle heurte de façon grossière le sentiment de la justice et de l'équité (ATF 140 III 264 consid. 2.3, JdT 2020 II 44 ; ATF 137 III 226 consid. 4.2). Le grief d'arbitraire dans l'appréciation des preuves et la constatation des faits ne peut être admis que si la décision est arbitraire non seulement dans sa motivation, mais également dans son résultat (ATF 148 IV 409 consid. 2.2 et les références ; 142 II 369 consid. 4.3 ; TF 5A\_281/2023 du 2 mai 2024 consid. 5.2).

**bb)** Selon l'art. 82 al. 1 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. Constitue une reconnaissance de dette, au sens de cette disposition, en particulier, l'acte sous seing privé, signé par le poursuivi - ou son représentant (ATF 148 III 145 consid. 4.1.1 ; 132 III 140 consid. 4.1.1 ; TF 4A\_443/2024 du 25 février 2025 consid. 5.2.1), 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 et les arrêts cités ; TF 4A\_214/2025 du 15

septembre 2025 ; 4A\_443/2024 précité consid. 5.2.1 ; 5A\_534/2023 du 13 décembre 2023 consid. 5.2.2).

Le contrat de bail signé constitue, en principe, une reconnaissance de dette et justifie la mainlevée provisoire de l'opposition pour le montant du loyer échu. 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, JdT 2008 II 77 ; cf. aussi 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 1er 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<sup>e</sup> éd. 2022, n° 163 ad art. 82 LP ; Staehelin, in : Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 3<sup>e</sup> éd. 2021, n° 116 ad art. 82 LP).

La procédure de mainlevée est une pure procédure d'exécution forcée, un incident de la poursuite. Le juge n'est compétent que pour examiner le jugement exécutoire ou les titres qui y sont assimilés dans le cas d'une requête de mainlevée définitive, respectivement le titre - public ou privé - qu'est la reconnaissance de dette dans le cas d'une requête de mainlevée provisoire, ainsi que les trois identités: l'identité entre le poursuivant et le créancier désigné dans le titre, l'identité entre le poursuivi et le débiteur désigné dans le titre et l'identité entre la prétention déduite en poursuite et la dette reconnue dans le titre (ATF 151 III 405 consid. 3.4 ; pour la mainlevée provisoire, cf. aussi ATF 132 III 140 consid. 4.1.1).

**c) aa)** En l'espèce, il ressort de la motivation de l'acte de recours que le recourant soulève implicitement en premier lieu le grief de constatation manifestement inexacte des faits, en relation avec sa qualité d'héritier unique de L.\_\_\_\_\_.

Le grief est bien fondé. En effet, le recourant a produit en première instance un certificat d'héritier délivré le 28 octobre 2022 par le Juge de paix du district de La Riviera - Pays-d'Enhaut attestant qu'il est le seul héritier légal et institué de son père, L.\_\_\_\_\_. Il faut en déduire qu'il

a pris la place du bailleur « *Succession L. \_\_\_\_\_* » dans le cadre de la convention du 30 septembre 2021 par laquelle le bail du 7 décembre 2020 a été transféré à l'intimée, comme locataire, solidairement avec un tiers. Certes, le recourant a également produit un extrait du registre foncier délivré informatiquement le 19 février 2024 relatif à l'immeuble loué, indiquant comme propriétaire L. \_\_\_\_\_, alors qu'à cette date, il était décédé. Toutefois, cet extrait mentionne qu'il ne jouit pas de la foi publique et il est possible que le recourant n'ait pas transmis le certificat d'héritier susmentionné au registre foncier de sorte que la mutation n'y a pas été enregistrée. Quoi qu'il en soit, à ce stade, il est suffisamment établi que le poursuivant est l'héritier unique de L. \_\_\_\_\_ et qu'il a donc succédé aux droits découlant de la convention de transfert de bail.

Sur ce point, le prononcé attaqué souffre d'une erreur évidente, qui rend la décision arbitraire. Les conditions pour que l'état de fait soit rectifié sur ce point sont donc réunies, sans qu'il soit nécessaire de trancher la question de savoir si le contenu du registre foncier, en ce qui concerne le nom du propriétaire de l'immeuble en cause, est notoire.

**bb)** Dans ces conditions, il faut constater sur le fond qu'il existe bien une identité entre le poursuivant et le créancier désigné dans le titre et que le recourant dispose ainsi en principe d'une reconnaissance de dette valant titre de mainlevée provisoire pour les loyers échus et exigibles dont l'intimée est solidairement responsable en vertu de la convention de transfert de bail depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2021, soit en l'occurrence pour les loyers réclamés des mois de mars et avril 2024 totalisant 3'200 fr., et pour l'intérêt moratoire convenu de 7 % l'an sur cette somme, dès l'échéance moyenne du 15 mars 2024.

**cc)** En définitive, la cour de céans ne parvient pas à la conclusion que le recours devrait être rejeté.

**V.** Vu ce qui précède, il y a lieu d'annuler d'office le prononcé et de renvoyer la cause à la première juge pour qu'elle notifie effectivement

l'acte introductif d'instance à la poursuivie et lui donne l'occasion de se déterminer, puis rende une nouvelle décision.

Au vu des circonstances du cas d'espèce, il se justifie de laisser à la charge de l'Etat les frais judiciaires de deuxième instance qui ne sont pas imputables aux parties (art. 107 al. 2 CPC). L'avance de frais de 225 fr. effectuée par le recourant doit par conséquent lui être restituée. Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance au recourant, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer et des dépens ne pouvant pas être mis à la charge de l'Etat (Tappy, in CR-CPC, n. 35 ad art. 107 CPC).

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

- I.** Le recours est admis.
- II.** Le prononcé est annulé et la cause renvoyée à la Juge de paix du district de Lavaux-Oron pour notification conforme de la requête à l'intimée C. \_\_\_\_\_ et nouvelle décision.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance sont laissés à la charge de l'Etat et l'avance de frais de 225 fr. (deux cent vingt-cinq francs) versée par le recourant B. \_\_\_\_\_ est restituée à ce dernier.
- IV.** Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

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, agent d'affaires breveté, pour B. \_\_\_\_\_,
- Mme C. \_\_\_\_\_.

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 3'200 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 :

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

La greffière :