

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 23 décembre 2025

Composition : M. HACK, président
Mme Byrde et M. Maillard, juges
Greffier : M. Elsig

Art. 82 al. 1 LP ; 326 al. 1 CPC

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. _____ à S*** contre le prononcé rendu le 5 mars 2025, par la Juge de paix du district de Lausanne, dans la cause opposant le recourant à B. _____ au Q***.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. Le 19 septembre 2024, à la réquisition de A._____, l'Office des poursuites du district de Lausanne a notifié à B._____, dans la poursuite n° 11'451'224, un commandement de payer les sommes de 1) 11'517 fr. avec intérêt à 5 % l'an et de 2) 701 fr. 15 avec intérêt à 5 % l'an dès le 1er juillet 2024, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation :

« 1. Logement de 3 pièces au 4ème étage sis [...]. Loyers et charges du 01.04.2024 au 15.09.2024. Pris conjointement et solidairement avec E. _____ SA, [...].
2. Frais de procédure ».

Le poursuivi a formé opposition totale.

2. a) Par acte du 10 octobre 2024, le poursuivant a notamment requis du Juge de paix du district de Lausanne qu'il prononce, avec suite de frais et dépens, la mainlevée provisoire à concurrence de 12'218 fr. 15 avec intérêt à 5 % l'an dès le 1er mai 2024 de l'opposition formée au commandement de payer susmentionné. A l'appui de sa requête, il a produit, outre le commandement de payer précité, les pièces suivantes :

- un extrait du registre foncier relatif à la parcelle n° aaa de la commune de Lausanne, sise R*** 19/21, dont il ressort que C._____ SA en est la propriétaire ;

- une copie d'un contrat de bail à loyer du 30 novembre 2021, par lequel Immo 56 et C._____ SA, représentés par F._____ SA, ont remis en location à B._____ et E._____ SA, solidairement entre eux, avec effet au 1er avril 2011, un appartement de trois pièces au 4ème étage de l'immeuble sis R*** 19/21, pour un loyer mensuel de 2'025 fr. charges comprises. Le bail est accompagné de la formule officielle « Notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail », signée par les parties le 4 avril 2011 ;

- une copie de deux notification de hausse adressées par le poursuivant à B._____ et E._____ SA, portant le loyer de l'appartement en cause à 2'094 fr. par mois dès le 1er juin 2023 ;

- une copie d'un prononcé d'exécution forcée d'expulsion du poursuivi et d'E._____ SA de l'appartement susmentionné rendu le 13 mai 2024 par le Juge de paix du district de Lausanne.

b) Par courriers recommandés du 4 février 2025, la juge de paix a notifié la requête au poursuivi et a cité les parties à comparaître à l'audience du 5 mars 2025.

Le poursuivant a fait défaut à l'audience à laquelle le poursuivi a participé. Il a reconnu devoir la somme de 673 fr. 75 avec intérêt à 5 % l'an dès le 20 septembre 2024, soit le lendemain de la notification du commandement de payer.

3. Par prononcé non motivé du 5 mars 2025, notifié au poursuivant le 4 avril 2025, la Juge de paix du district de Lausanne a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 673 fr. 75 avec intérêt à 5 % l'an dès le 20 septembre 2024 (I) ; a arrêté les frais judiciaires à 360 fr. (II) ; les a mis à la charge du poursuivant à concurrence de 340 fr. et a charge du poursuivi à hauteur de 20 fr. (III) et a dit qu'en conséquence le poursuivi rembourserait au poursuivant son avance de frais à concurrence de 20 fr., sans allocation de dépens pour le surplus (IV).

Le 7 avril 2025, le poursuivant a demandé la motivation de ce prononcé.

Les motifs du prononcé ont été adressés aux parties le 28 août 2025 et notifiés au poursuivant le lendemain. En substance, la première juge a considéré que le contrat de bail à loyer produit - conclu le 30 mars 2011 et résilié pour le 31 octobre 2023 - ne valait pas titre à la mainlevée

pour les indemnités d'occupation illicite concernant la période du 1er avril au 15 septembre 2024. Après avoir constaté que le prononcé d'expulsion produit n'était pas attesté définitif et exécutoire, il a néanmoins prononcé la mainlevée provisoire pour le montant des frais d'expulsion dans la mesure où le poursuivi avait reconnu les devoir en audience.

4. Par acte du 5 septembre 2025, le poursuivant a recouru contre ce prononcé en concluant, avec suite de frais et dépens de première et seconde instances, à sa réforme en ce sens que l'opposition formée par B._____ et E._____ SA aux commandements de payer n° 11'451'224 et n° 11'452'002 sont provisoirement levées à concurrence de 12'218 fr. 15, avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} mai 2024. Il a produit une pièce.

L'intimé n'a pas été invité à se déterminer.

En droit :

I. a) Le recours a été déposé dans le délai de dix jours dès la notification du prononcé motivé (art. 321 al. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]). Motivé conformément à l'art. 321 al. 1 CPC, il est recevable, à tout le moins dans la mesure où il est dirigé contre le prononcé rendu dans la cause qui l'oppose à B._____. Le recourant n'a en effet pas produit de prononcé dirigé contre E._____ SA, de sorte qu'on ignore tout du sort qui a été réservé à la poursuite engagée contre cette société. Le recours est donc irrecevable dans la mesure où il tend à la réforme du prononcé rendu dans la cause qui oppose le recourant à E._____ SA.

b) Selon l'art. 326 al. 1 CPC, les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables dans la procédure de recours,

En effet, le recours des art. 319 ss CPC ne permet pas la continuation du procès devant l'autorité de recours (Jeandin, in Bohnet et alii (éd.), Commentaire romande, Procédure civile, 2^e éd., 2019, n. 6 ad Intro art. 308-334 CPC), mais n'a pour but que de permettre la correction d'une violation du droit ou d'une constatation manifestement inexacte des faits (Hofmann/Lüscher, Le Code de procédure civile, 3^e éd., 2023 p. 345), l'autorité de recours statuant en principe sur un état de fait identique à celui établi par le tribunal de première instance (Hofmann/Lüscher, op. cit., p. 375).

En l'espèce, le prononcé du 13 mai 2024 produit par le recourant en première instance n'était pas attesté définitif et exécutoire. Ledit prononcé produit en deuxième instance, constitue une pièce nouvelle au sens de l'art. 326 al. 1 CPC, partant irrecevable, en tant que l'attestation du caractère définitif et exécutoire qui y figure est un élément nouveau.

II. Le recourant soutient que le prononcé d'expulsion produit constitue un titre à la mainlevée et qu'il ne fait aucun doute que l'intimé est débiteur conjointement et solidairement avec E. _____ SA du montant en poursuite.

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).

aa) 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).

bb) 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) 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 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, 2e éd. 2022, n. 163 ad art. 82 LP ; Staehelin, in Staehelin et alii [éd.], Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 3e 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 1er 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.], 16e 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).

c) En l'espèce, la créance en poursuite de 11'517 fr. a trait à la période courant du 1^{er} avril au 15 septembre 2024. Or le contrat de bail liant les parties a été résilié par le recourant avec effet au 31 octobre 2023. Le montant litigieux ne constitue donc pas un loyer, mais une indemnité pour occupation illicite. Le contrat de bail produit n'est donc plus, selon la jurisprudence susmentionnée, une reconnaissance de dette, partant un titre à la mainlevée provisoire selon l'art. 82 al. 1 LP.

Quant au prononcé d'expulsion du 13 mai 2024, il ne constitue pas un titre à la mainlevée pour l'indemnité d'occupation illicite. La mainlevée a en outre été accordée pour les montants qu'il met à la charge de l'intimé, savoir 673 fr. 75 de frais, que celui-ci a reconnu devoir à l'audience.

Le moyen doit donc être rejeté.

III. En conclusion, le recours doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité selon le mode procédural de l'art. 322 al. 1 CPC et le prononcé attaqué confirmé.

Vu le rejet du recours, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 540 fr. doivent être mis à la charge du recourant (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de deuxième instance, l'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer.

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 dans la mesure de sa recevabilité.
- II.** Le prononcé est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 540 fr. (cinq cent quarante francs), sont mis à la charge du recourant
A._____.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

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

- Régie G. _____ SA pour A. _____,
- M. B. _____,

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 11'544 fr. 40.

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 Lausanne.

Le greffier :