

**COUR DES POURSUITES ET FAILLITES**

---

---

Arrêt du 1<sup>er</sup> mars 2024

---

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

\*\*\*\*\*

**Art. 82 al. 1 LP ; 18 al. 1 CO**

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 **H.\_\_\_\_\_ SA**, à [...], contre le prononcé rendu le 14 août 2023, à la suite de l'audience du 8 août 2023, par la Juge de paix du district de Morges dans la cause opposant la recourante à **S.\_\_\_\_\_**, à [...].

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

## **En fait :**

**1.** Le 30 mai 2023, à la réquisition de H. \_\_\_\_\_ SA, l'Office des poursuites du district de Morges a notifié à S. \_\_\_\_\_, dans la poursuite en prestation de sûretés n° 10'827'815, un commandement de payer la somme de 3'825 fr. sans intérêt, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation : « *Solidairement responsable avec J. \_\_\_\_\_ SA, [...], [...] / Garantie locative à constituer selon contrat de bail à loyer signé des parties le 30 juillet 2021, concernant immeuble sis [...] à [...] - Box n° [...] au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage et place de parc extérieure no [...]* ».

Le poursuivi a formé opposition totale.

**2. a)** Par acte daté du 13 juin 2023 et remis à la poste le 15 juin 2023, la poursuivante a requis du Juge de paix du district de Morges qu'il prononce, avec suite de frais et dépens, la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence du montant en poursuite. A l'appui de sa requête, elle a produit, outre le commandement de payer susmentionné, notamment une copie d'un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux du 30 juillet 2021 par lequel la poursuivante, agissant pour le propriétaire, a remis en location à J. \_\_\_\_\_ SA et S. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, le Box n° [...] au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis [...] à [...] à titre de dépôt, ainsi qu'une place de parc extérieure. Conclu pour durer initialement du 15 septembre 2021 au 30 septembre 2022, le bail devait se renouveler d'année en année, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins quatre mois avant l'échéance. Le loyer, payable par mois d'avance, a été fixé à 1'190 fr. par mois, plus 35 fr. de forfait de frais accessoires et 50 fr. de loyer pour la place de parc. Le chiffre 3 du contrat à la teneur suivante :

« **3. Garantie**

La garantie, si elle est convenue conformément à l'article 2 des Dispositions paritaires romandes et Règles et usages locatifs du canton de Vaud, consiste en :

Une garantie bancaire/un cautionnement de Fr. 3'825.— (trois mille huit cent vingt-cinq francs 00/00), à présenter avant la prise de possession ».

**b)** Par courriers recommandés du 5 juillet 2023, la juge de paix a notifié la requête au poursuivi et a cité les parties à comparaître à l'audience du 8 août 2023.

Les parties ont fait défaut à l'audience et le poursuivi n'a pas procédé.

**3.** Par prononcé non motivé du 14 août 2023, notifié à la poursuivante le lendemain, la Juge de paix du district de Morges a rejeté la requête de mainlevée (I), a arrêté les frais judiciaires à 150 fr. (II), les a mis à la charge de la poursuivante (III) et n'a pas alloué de dépens (IV).

Le 17 août 2023, la poursuivante a demandé la motivation du prononcé.

Les motifs du prononcé ont été adressés aux parties le 20 novembre 2023 et notifiés à la poursuivante le lendemain. En substance, l'autorité précédente, a considéré qu'il ne ressortait pas clairement du contrat de bail produit, en particulier de son chiffre 3, qu'une garantie de loyer était due, puisqu'il n'était pas précisé si cette garantie avait été convenue, mais simplement la forme qu'elle prendrait si elle était convenue conformément à l'art. 2 des Dispositions paritaires romandes et Règles et usages locatifs du canton de Vaud. La conclusion d'une telle convention ne ressortait pas davantage du reste du contrat que des autres pièces produites.

**4.** Par acte du 28 novembre 2023, la poursuivante a recouru contre ce prononcé en concluant, avec suite de frais et dépens de

première et de deuxième instances, à sa réforme en ce sens que sa requête de mainlevée est admise.

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

## **En droit :**

**I.** La demande de motivation et le recours ont été déposés dans les délais de dix jours des art. 239 al. 2 et 321 al. 2 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272). Motivé conformément à l'art. 321 al. 1 CPC, le recours est recevable.

**II.** La recourante soutient que les termes litigieux du contrat de bail, situé dans le paragraphe dédié à la garantie locative établissement clairement qu'un accord fixant la garantie locative à 3'825 fr. était intervenu entre les parties, toutes autre interprétation étant contraire à l'esprit du document signée par les parties. A tout le moins, la vraisemblance de l'engagement de l'intimé devrait être admise.

**a)** Selon l'art. 82 LP (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1), 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).

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).

**b)** 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 145 III 20 consid. 4.1.1 ; ATF 139 III 297 consid. 2.3.1 ; ATF 136 III 624 consid. 4.2.2 ; ATF 136 III 627 consid. 2 et la jurisprudence citée). Dans le cadre d'une poursuite en prestation de sûretés, la mainlevée provisoire ne peut être prononcée que si l'étendue des sûretés ressort du titre invoqué comme reconnaissance de dette (Veillet/Abbet, in Abbet/Veillet (éd.), *La mainlevée de l'opposition*, 2e éd., 2022, n. 59 ad art. 82 LP).

**c)** La question de l'existence d'une reconnaissance de dette s'interprète en conformité avec les règles déduites de l'art. 18 al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), qu'il s'agisse d'une déclaration de volonté unilatérale (Winiger, in Thévenoz/Werro (éd.), *Commentaire romand, Code des obligations I*, 3<sup>e</sup> éd., 2021, [ci-après : CR-COI], n. 12 ad art. 18 CO) ou d'un accord bilatéral. 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, savoir rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (ATF 131 III 606, rés. in JdT 2006 I 126). Le juge de la mainlevée ne peut prendre en compte que les éléments intrinsèques au titre, à l'exclusion des éléments extrinsèques qui échappent à son pouvoir d'examen (TF 5A\_65/2020 du 7 juillet 2020 consid. 4.2.4 ; ATF 145 III 20 consid. 4.3.3 ; TF 5A\_867/2018 du 4 mars 2019 consid. 4.1.3 ; cf. ATF 143 III 564 consid. 4.4.3 ; Veillet/Abbet, op. cit, n. 35 ad art. 82 LP et les autres arrêts cités). Si le sens ou l'interprétation du titre de mainlevée invoqué est source de doutes ou si la reconnaissance de dette ne ressort que d'actes concluants, la mainlevée provisoire doit être refusée. La volonté de payer du poursuivi doit ressortir clairement des pièces produites, à défaut de quoi elle ne peut être déterminée que par le juge du fond (TF 5A\_1015/2020 du 30 août 2021 consid. 3.2.3 et les références).

**d)** En l'espèce la clause litigieuse conditionne en utilisant le mot « si » l'obligation de l'intimé de fournir une garantie de loyer à la condition qu'une convention conforme à l'art. 2 des Dispositions paritaires romande et règles et usages locatifs du canton de Vaud intervienne. Le bail n'indique toutefois pas clairement si une garantie a en l'occurrence été convenue. Il y a donc à tout le moins un doute sur la portée de cette clause. On ne saurait en outre le lever en se référant à « *l'esprit du document signé par les parties* » comme le soutient la recourante, la recherche de la volonté réelle des parties selon l'interprétation subjective du contrat relevant de la compétence du juge du fond.

C'est dès lors à juste titre que l'autorité précédente a rejeté la requête de mainlevée.

**III.** En conclusion, le recours doit être rejeté selon les modalités de l'art. 322 al. 1 CPC et le prononcé confirmé.

Vu le rejet du recours, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 225 fr., doivent être mis à la charge de la recourante (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.

**II.** Le prononcé est confirmé.

**III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 225 fr. (deux cent vingt-cinq francs), sont mis à la charge de la recourante H.\_\_\_\_\_ SA.

**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 :

- M. Christophe Savoy, agent d'affaires breveté (pour H.\_\_\_\_\_ SA),
- M. Philippe Chiocchetti, agent d'affaires breveté (pour S.\_\_\_\_\_).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 3'825 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 Morges.

Le greffier :