

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 10 juillet 2026

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

* * * * *

Art. 221 al. 1 CPC ; 104 al. 1 et 257e 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 **B.**_____ (ci-après : le recourant), à Q***, contre le prononcé rendu le 17 juillet 2025, par la Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud, dans la cause opposant le recourant à **I..**_____ (ci-après : l'intimé), à T***.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) Le 14 novembre 2024, à la réquisition de l'intimé, l'Office des poursuites du district du Jura-Nord vaudois a notifié au recourant un commandement de payer dans la poursuite en prestation de sûretés n° 11'512'024, portant sur les sommes de (1) 60'000 fr. avec intérêt à 7 % l'an dès le 1^{er} novembre 2024, (2) 5'000 fr. sans intérêt, et indiquant comme titre ou cause de l'obligation :

« (1) Solidairement responsable avec C._____, F*** 11A, [...] G*** et E._____, U*** 59, [...] D***. Montant dû pour garantie locative devant être constituée selon chiffre 4 du contrat de bail concernant les locaux commerciaux, à l'enseigne " QS ", W*** 33, à X***.

(2) Frais d'intervention selon art. 106 CO ».

Le recourant a formé opposition totale.

b) Par acte du 8 janvier 2025, l'intimé a requis de la Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud (ci-après : la Juge de paix) la mainlevée provisoire de l'opposition à la poursuite en cause, à concurrence de 60'000 fr. plus intérêt à 7 % l'an dès le 14 novembre 2024.

Cette requête, intitulée « Requête de mainlevée provisoire – à forme de l'art. 82 ss LP », mentionne sur la page de garde l'identité et l'adresse du requérant, soit l'intimé, et celles de ses mandataires, puis l'identité et l'adresse de l'intimé à la requête, soit le recourant. Sur sa deuxième page se trouve la motivation de la requête, dont la teneur est la suivante :

« Reconnaissance de dette :

Contrat de bail à loyer signé entre les parties le 06.03.2024 qui vaut reconnaissance de dette.

Cause de l'obligation :

Montant dû pour la garantie locative devant être constituée selon le chiffre 4 du contrat de bail concernant les locaux commerciaux à l'enseigne « QS », W*** 23, à X***.

Créance totale : Fr. 60'000.-, plus intérêt à 7% dès le 01.11.2024

Commandement de payer dont la levée d'opposition est requise : Poursuite en prestation de sûretés n° 11512024, notifiée le 14.11.2024, délivrée par l'Office des poursuites du Jura-Nord-vaudois. »

La troisième page de la requête contient les conclusions, dont la teneur est résumée ci-dessus.

A l'appui de cette requête, l'intimé a notamment produit en copie, outre l'exemplaire original pour le créancier du commandement de payer, les pièces suivantes :

- un extrait du registre foncier relatif au bien-fonds cadastré sous numéro 298 de la commune de X***, faisant état de deux habitations avec affectation mixte et mentionnant le lieu « W*** » sous la rubrique « Désignation de la situation » et l'intimé sous la rubrique « Propriété » ;
- le contrat précité de bail à loyer pour locaux commerciaux, conclu le 6 mars 2024 avec C._____, E._____ et B._____, locataires solidairement responsables. Au chiffre 3a de ce contrat, il est prévu, sous le titre « Modalités du paiement du loyer », qu'il est dû de plein droit un intérêt de 7 % l'an sur toute prestation échue découlant du bail (art. 104 al. 2 CO) et que celui-ci vaut reconnaissance de dette. Le chiffre 4 prévoit la constitution d'une garantie locative de 60'000 francs. Il est spécifié que les Règles et usages locatifs du Canton de Vaud (RULV) font partie intégrante du contrat.

Par courrier recommandé du 28 janvier 2025, la Juge de paix a notifié la requête de mainlevée au recourant et lui a imparti un délai au 4 mars 2025 pour se déterminer et produire toute pièce utile. Le recourant ne s'est pas déterminé dans le délai imparti.

2. a) Par prononcé rendu sous forme de dispositif le 17 juillet 2025, la Juge de paix a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à

concurrence de 60'000 fr. plus intérêt au taux de 5 % l'an dès le 15 novembre 2025 (I), a arrêté les frais judiciaires à 480 fr. (II), les a mis à la charge de la partie poursuivie (III) et a dit qu'en conséquence celle-ci rembourserait à la partie poursuivante son avance de frais à concurrence de 480 fr. et lui verserait la somme de 1'125 fr. à titre de dépens, en défraiement de son représentant professionnel (IV).

Par courrier du 22 juillet 2025, le recourant a requis la motivation du prononcé.

b) Les motifs du prononcé ont été adressés pour notification aux parties le 23 décembre suivant. En substance, la Juge de paix a retenu que l'intimée était au bénéfice d'un titre à la mainlevée provisoire, dès lors que le contrat de bail à loyer conclu entre l'intimé et le recourant prévoyait expressément à son chiffre 4 l'obligation pour les locataires de fournir au bailleur une garantie de loyer au sens de l'art. 2 RULV d'un montant de 60'000 fr. ; il convenait dès lors de prononcer la mainlevée requise à concurrence dudit montant. S'agissant des intérêts moratoires, la Juge de paix a considéré que le taux de 7 % l'an prévu par le chiffre 3a du contrat portait sur les modalités de paiement du loyer et n'était dès lors pas applicable au chiffre 4 du même contrat portant sur la garantie de loyer, de sorte qu'il convenait d'accorder l'intérêt moratoire au taux légal de 5 % l'an prévu par l'art. 104 al. 1 CO, cet intérêt commençant à courir le jour suivant la notification du commandement de payer, soit le 15 novembre 2025, dès lors que le contrat de bail ne prévoyait pas d'échéance pour la constitution de la garantie locative.

Le recourant a réceptionné ce pli le 5 janvier 2026.

3. Par acte du 9 janvier 2026, B._____ a recouru contre le prononcé, concluant à la réforme des chiffres I, III et IV de son dispositif, en ce sens que la requête de mainlevée est rejetée, que les frais sont mis à la charge de l'intimé et que le chiffre IV est supprimé. Subsidiairement, il a conclu à la réforme du chiffre I, en ce sens que la mainlevée provisoire est prononcée à concurrence de 60'000 fr., sans intérêt. Plus subsidiairement,

il a conclu à l'annulation du prononcé. A l'appui de son recours, il a produit un onglet de sept pièces sous bordereau.

Par prononcé du 13 janvier 2026, la Présidente de la Cour des poursuites et faillites a rejeté la requête d'effet suspensif contenue dans le recours.

Le 9 mars 2026, l'intimé a déposé une réponse au pied de laquelle il a conclu au rejet du recours.

En droit :

I. a) 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 le recourant 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]).

La réponse de l'intimé est également recevable (art. 322 al. 2 CPC).

b) Aux termes de l'art. 326 al. 1 CPC, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables. Les dispositions spéciales de la loi sont réservées (art. 326 al. 2 CPC). Le recours des art. 319 ss CPC ne permet en effet pas la continuation du procès devant l'autorité de recours (Jeandin, in Bohnet et *alii* [éd.], Commentaire romand, Procédure civile, 2^e éd. 2019, n. 6 ad Intro art. 308-334 CPC), mais vise uniquement à corriger une éventuelle violation du droit ou 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 l'autorité de première instance (Hofmann/Lüscher, *op. cit.*, p. 375 ; CPF 26 novembre 2025/192).

En l'espèce, les pièces produites à l'appui du recours sont toutes nouvelles, puisqu'elles ne figurent pas au dossier de première instance. Le recourant soutient que les deux décisions rendues le 27 mars 2025 par le Kreisgericht Werdenberg-Sarganserland du Canton de Saint-Gall (P. 1 et P. 2), rejetant deux requêtes de mainlevée provisoire déposées par l'intimé contre les colocataires du recourant, échapperaient à l'interdiction des faits et preuves nouveaux en procédure de recours, dès lors qu'elles ne doivent pas être considérées comme des pièces nouvelles au sens de l'art. 326 al. 1 CPC mais comme de la jurisprudence cantonale, qui doit être prise en compte comme toute autre jurisprudence cantonale ou fédérale. Le Tribunal fédéral considère que l'interdiction des *nova* concerne l'état de fait et qu'*a contrario*, cette disposition n'interdit pas les moyens de droit nouveaux ; aussi la production d'un avis de droit, d'extraits doctrinaux ou de jurisprudence échappe-t-elle en principe à l'interdiction des *nova* – en tant que ces éléments visent à consolider l'argumentation juridique du recourant –, pour autant qu'elle intervienne dans le délai de recours ou d'appel (ATF 138 II 217 consid. 2.3 et 2.5 ; TF 5A_519/2025 du 20 janvier 2026 consid. 2.2). Dans cette mesure, on peut admettre que les décisions en question sont recevables, étant précisé – comme on va le voir ci-après – qu'elles s'avèrent sans pertinence sur l'issue du présent recours. En revanche, le fait que ces décisions concernent les colocataires du recourant constitue clairement un fait nouveau, qui est donc irrecevable. Il en va de même des autres pièces produites par le recourant (P. 3 à P. 7).

II. Le recourant fait valoir que la requête de mainlevée ne serait pas motivée, ou du moins pas suffisamment motivée. Selon lui, les décisions en matière de mainlevée d'opposition sont assujetties à la maxime des débats, conformément à l'art. 55 al. 1 CPC. Dès lors, les parties doivent alléguer les faits de manière suffisamment claire et énoncer les moyens de preuve à l'appui de leurs allégations (art. 221 al. 1 CPC). Il ne serait donc pas admissible de remettre au tribunal de simples pièces, le tribunal ne devant pas faire le tri des éléments importants. En vertu de l'art. 219 CPC, ces exigences s'appliqueraient également à la procédure

sommaire et le juge n'aurait pas à établir les faits d'office. Dès lors qu'en l'occurrence, la requête de mainlevée ne comporte ni allégués ni motivation, elle aurait dû être rejetée, la première juge ayant statué sans audience, et partant sans que l'intimé ait eu l'occasion d'explicitement oralement ses allégations et offres de preuve.

a/aa) La procédure de mainlevée est régie par la procédure sommaire des art. 248 ss CPC (art. 251 let. a CPC). Elle est soumise à la maxime des débats au sens de l'art. 55 al. 1 (art. 255 CPC *a contrario*), de sorte que les parties doivent alléguer les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions et produire les preuves qui s'y rapportent.

bb) L'art. 221 al. 1 CPC prévoit que la demande doit contenir, outre la désignation des parties, les conclusions et l'indication de la valeur litigieuse, les allégations de fait ainsi que pour chaque allégué des moyens de preuve adéquats (let. d et e). Cette disposition s'applique par analogie aux requêtes présentées dans une procédure sommaire (cf. art. 219 CPC). Toutefois, on doit pouvoir renoncer à une présentation séparée de chaque fait, lorsque l'état de fait résulte des conclusions et des pièces annexées. De manière générale, le requérant doit pouvoir se limiter à présenter ses conclusions et à décrire l'objet du litige, sans devoir présenter des allégués de faits numérotés, chacun accompagnés d'offres de preuves (TF 5A_183/2018 du 31 août 2018 consid. 4.2.3, rendu en matière de poursuite, RSPC 2018 p. 519 ; 5D_95/2015 du 22 septembre consid. 3.2).

b) En l'espèce, vu la jurisprudence fédérale précitée, qui relativise la portée de l'art. 221 al. 1 CPC même en procédure ordinaire (cf. également ATF 144 III 54 consid. 4.1.3.5), l'unique question qui se pose ici est celle de savoir si la requête est compréhensible, c'est-à-dire si elle contient non seulement des conclusions qui peuvent être reprises telles quelles par le juge dans son dispositif – ce qui n'est pas litigieux en l'espèce – mais également les motifs pour lesquels ces conclusions sont prises. En d'autres termes, il convient d'examiner si la requête est rédigée de telle

manière que le juge soit en mesure de comprendre quelle est la créance dont la mainlevée est requise et sur quels faits et titres le poursuivant fonde ses prétentions.

c) Il est vrai que la requête est particulièrement succincte. On comprend toutefois parfaitement bien que l'intimé demande la mainlevée provisoire de l'opposition sur la base d'une reconnaissance de dette, et quel est l'acte qui constitue cette reconnaissance de dette, à savoir le « Contrat de bail à loyer signé entre les parties le 06.03.2024 ». Il est précisé que le montant en poursuite correspond à la garantie locative devant être constituée selon le chiffre 4 du contrat de bail. Il n'y a donc pas besoin de se référer à la pièce produite (le contrat de bail) pour comprendre exactement ce que veut l'intimé et sur quelle base il se fonde. S'il avait écrit des allégués numérotés avec des offres de preuve (qui se limiteraient au contrat de bail et au commandement de payer), on ne disposerait d'aucune information supplémentaire. Ces allégués seraient simplement que les parties ont conclu un contrat de bail le 6 mars 2024 portant sur les locaux commerciaux à l'enseigne « QS », W*** 23 à X***, que le chiffre 4 de ce contrat prévoit la constitution d'une garantie locative de 60'000 fr. et enfin que le bailleur a intenté une poursuite en prestation de sûretés n° 11'512'024, notifiée le 14 novembre 2024 par l'Office des poursuites du Jura-Nord vaudois. Or, chacun de ces éléments figure dans la requête de mainlevée. Il n'est pas même nécessaire de se référer aux pièces produites, ce que permet d'ailleurs – comme on l'a vu – la jurisprudence fédérale en procédure sommaire, singulièrement en matière de poursuite.

On ne discerne dès lors aucune violation de l'art. 221 al. 1 CPC et le moyen doit être rejeté.

III. A titre subsidiaire, le recourant conclut à ce que la mainlevée soit accordée à hauteur de 60'000 fr., sans intérêt. Il fait valoir que la procédure porte sur une prestation de sûretés et que le montant de la garantie locative prévue contractuellement s'élève au montant précité de 60'000 francs. En accordant un intérêt, le premier juge aurait modifié le

montant de la garantie comme s'il s'agissait d'une créance en paiement ordinaire alors qu'il s'agit, comme rappelé ci-dessus, d'une poursuite en prestation de sûretés.

a/aa) Aux termes de l'art. 257e al. 1 CO (Code des obligations ; RS 220), si le locataire d'habitations ou de locaux commerciaux fournit des sûretés en espèces ou sous forme de papiers-valeurs, le bailleur doit les déposer auprès d'une banque, sur un compte d'épargne ou de dépôt au nom du locataire. L'art. 257e al. 4 CO attribue aux cantons la compétence d'édicter des dispositions complémentaires en matière de sûretés fournies par le locataire. En vertu de l'art. 3 al. 2 LGBL (loi sur les garanties en matière de baux à loyer ; BLV 221.307), les revenus du dépôt peuvent être touchés sous la seule signature du locataire.

bb) Selon l'art. 104 al. 1 CO, le débiteur qui est en demeure pour le paiement d'une somme d'argent doit l'intérêt moratoire à 5 % l'an, même si un taux inférieur avait été fixé pour l'intérêt conventionnel. L'art. 104 al. 2 CO prévoit que si le contrat stipule, directement ou sous la forme d'une provision de banque périodique, un intérêt supérieur à 5 %, cet intérêt plus élevé peut également être exigé du débiteur en demeure.

b) La première juge a retenu que le chiffre 3a du contrat de bail, concernant les modalités de paiement du loyer, prévoyait un intérêt de 7 % l'an sur toute prestation échue découlant du bail, mais que cet intérêt ne s'appliquait pas au chiffre 4 du contrat portant sur la garantie de loyer. Dès lors qu'aucun intérêt conventionnel n'avait été prévu pour cette dernière, c'était l'intérêt moratoire légal à 5 % l'an prévu par l'art. 104 al. 1 CO qui s'appliquait. Considérant que la notification au recourant du commandement de payer valait interpellation au sens de l'art. 102 al. 1 CO, elle a considéré que dit intérêt moratoire commençait à courir le jour suivant, soit le 15 novembre 2024.

c) En l'espèce, il est vrai qu'en constituant tardivement la garantie de loyer, le locataire empêche la somme déposée de produire cet

intérêt. Mais celui-ci doit profiter au locataire (art. 3 al. 2 LGBL ; Lachat et *al.*, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, p. 437, ch. 2.2.7 et p. 445, ch. 2.5.1 ; Marchand/Francis, *in Droit du bail à loyer et à ferme*, 3^e éd. 2026, nn. 5 et 16 ad art. 257e CO). On en déduit que l'intérêt ne fait pas lui-même partie de la garantie puisque le locataire bénéficie seul des intérêts de la garantie locative. La clause du bail selon laquelle « Il est dû de plein droit un intérêt de 7 % l'an sur toute prestation échue découlant du présent bail (art. 104 al. 2 CO » ne signifie nullement que le locataire renoncerait au profit du bailleur aux intérêts de la garantie locative. Elle ne peut raisonnablement se comprendre qu'en ce sens qu'elle concerne les prestations en faveur du bailleur, c'est-à-dire les sommes qui lui sont dues. Or, le bailleur peut exiger du locataire qu'il constitue une garantie, mais la somme qui constitue la garantie n'est pas elle-même une prestation en faveur du bailleur ; il ne s'agit pas d'argent versé en faveur du bailleur mais d'un montant déposé auprès d'une banque pour garantir le paiement des créances découlant du contrat de bail. Ce que soutient l'intimé n'est du reste pas que le recourant lui verse un intérêt de 7 % l'an sur le montant de la garantie, pour la période de retard à la constituer. Or ce serait là ce qu'il devrait demander si on estimait que la clause concerne aussi la garantie locative. Ce qu'il demande – qui est différent – est que la garantie soit augmentée d'un intérêt, ce qui se heurte au droit tant fédéral que cantonal et ne peut aucunement être déduit de la clause en question. Si les intérêts produits par le dépôt de la garantie locative doivent profiter au seul locataire et ne font pas eux-mêmes partie de la garantie, on ne peut dans le cadre d'une poursuite en constitution de sûretés exiger du locataire qu'il verse le montant prévu contractuellement avec intérêts.

Le recours est donc bien fondé sur ce point.

IV. a) Il s'ensuit que le recours doit être partiellement admis et le prononcé entrepris réformé en ce sens qu'il n'est dû aucun intérêt sur la créance en poursuite.

b) Lorsque l'instance de recours statue à nouveau, elle se prononce également sur les frais – soit les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – de la première instance, en application par analogie de la règle qui prévaut en appel (art. 318 al. 3 CPC ; Jeandin, *op. cit.*, n. 9 ad art. 327 CPC). En l'occurrence, le recourant perd sur la question de la mainlevée de l'opposition qu'il a formée à la poursuite en prestation de sûretés à hauteur de 60'000 fr. mais gagne sur la question des intérêts que réclame l'intimé sur ce montant, alloués par la première juge au taux de 5 % l'an dès le 15 novembre 2025, ce qui correspond à un montant de l'ordre de 2'000 fr., soit environ 3 % de ce qui était litigieux. Les frais judiciaires de première instance, par 480 fr., seront par conséquent répartis entre les parties à raison de 95 % (456 fr.) à la charge du recourant et de 5 % (24 fr.) à la charge de l'intimé. L'avance de frais versée par l'intimé, par 480 fr., doit lui être restituée à hauteur de 456 fr. (art. 111 al. 1 CPC). Les dépens, par 1'125 fr., seront répartis dans la même mesure, de sorte qu'après compensation, le recourant doit être reconnu débiteur de l'intimé d'un montant arrondi de 1'012 fr. (95 % - 5 % = 90 %) à titre de dépens réduits de première instance.

c) Vu l'issue de la procédure, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 720 fr., seront également répartis selon le même *ratio* et mis à la charge du recourant par 684 fr. et à la charge de l'intimé par 36 francs. L'avance de frais effectuée par le recourant, par 720 fr., lui sera en conséquence partiellement restituée par la caisse du Tribunal cantonal à hauteur du montant précité de 36 fr. (art. 111 al. 1 CPC).

Vu la valeur litigieuse et la complexité de la cause, la charge des dépens est évaluée à 1'000 fr. (art. 3 al. 2 et 8 TDC [tarif de dépens en matière civile ; BLV 270.11.6) pour chaque partie. Après compensation, le recourant devra donc verser à l'intimé la somme de 900 fr. à titre de dépens réduits de deuxième instance (art. 111 al. 2 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 partiellement admis.
- II. Le prononcé est réformé en ce sens que l'opposition formée par B._____, dans la poursuite n° 11'512'024 notifiée à la réquisition d'I.._____, est provisoirement levée à concurrence de 60'000 fr. (soixante mille francs), sans intérêt.

Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 480 fr. (quatre cent huitante francs), sont mis à la charge du poursuivi B._____ à hauteur de 456 fr. (quatre cent cinquante-six francs) et à la charge du poursuivant I.._____ à hauteur de 24 fr. (vingt-quatre francs).

Le poursuivi B._____ doit verser au poursuivant I.._____ un montant de 1'012 fr. (mille douze francs) à titre de dépens de première instance.

- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 720 fr. (sept cent vingt francs), sont mis à la charge du recourant B._____ à hauteur de 684 fr. (six cent huitante-quatre francs) et à la charge de l'intimé I.._____ à hauteur de 36 fr. (trente-six francs).
- IV. Le recourant B._____ doit verser à l'intimé I.._____ le montant de 900 fr. (neuf cents francs) à titre de dépens réduits 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 :

- Me César Montalto, avocat (pour B. _____),
- Mme Laura Jaatinen, agente d'affaires brevetée (pour I. _____),
- M. le Préposé à l'Office des poursuites du district du district du Jura-Nord vaudois.

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 60'000 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 des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud.

La greffière :