

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 20 décembre 2022

Composition : M. HACK, président
Mmes Giroud Walther et Cherpillod, juges
Greffier : Mme Umulisa Musaby

Art. 82 LP ; 86 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 **K._____SA**, à Lausanne, et du recours exercé par **X._____**, à Saxon, contre le prononcé rendu le 30 mars 2022, à la suite de l'audience du même jour, par la Juge de paix du district de Lausanne, dans la cause divisant les parties entre elles.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. Le 23 avril 2021, à la réquisition de X._____, l'Office des poursuites du district de Lausanne a notifié à K._____SA, dans la poursuite en prestation de sûretés n° 9979751, un commandement de payer la somme de 3'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} février 2021, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation : « *Bail à loyer pour habitation du 1^{er} février 2021 (sûretés)* ».

La poursuivie a formé opposition totale.

2.

2.1 Par acte du 3 mai 2021, la poursuivante a requis du Juge de paix du district de Lausanne qu'il prononce, avec suite de frais et dépens, la levée provisoire de l'opposition à concurrence de 3'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} février 2021. En annexe à la requête, elle a produit un bordereau de pièces, comprenant notamment une copie du commandement de payer susmentionné, ainsi que des pièces pertinentes suivantes :

- un contrat de bail à loyer pour habitation signé à une date indéterminée par les parties, par lequel la poursuivante, domiciliée [...], a remis en location à la poursuivie en tant que propriétaire de la part de PPE l'appartement [...], à [...], ainsi qu'une place de parc extérieure pour un loyer mensuel net de 1'000 fr., plus 150 fr. d'acompte sur frais accessoires et 90 fr. pour la place de parc, soit 1'240 fr. au total. Conclu pour durer du 1^{er} février 2021 au 30 septembre 2023, le bail devait se renouveler de douze mois en douze mois, sauf avis de résiliation donné et reçu trois mois à l'avance. Les art. 4 et 8 du contrat ont la teneur suivante :

« 4. Garanties - sûretés selon l'art. 8

Montant (en francs)	: 3'000.-
(...)	
Nature de la garantie	: 3 mois de loyer net

Cette garantie est exigible tant par le garant que par le propriétaire ou son représentant.

(...)

8. Sûretés (art. 257 e CO)

Si une garantie financière est exigée par le bailleur, elle ne doit pas dépasser trois mois de loyer net. Elle doit être fournie dans les trente jours qui suivent la signature du contrat, mais au plus tard à l'entrée du locataire dans les locaux. Si le bailleur reçoit une garantie, il doit la déposer dans les dix jours sur un livret établi au nom du locataire auprès d'une banque du lieu de situation de l'immeuble. De même, si le locataire constitue lui-même la garantie, il doit le faire sous la même forme. Elle garantit l'exécution des obligations du locataire envers le bailleur découlant du présent bail, ou de la possession, au-delà du bail de la chose louée. (...);

- des avis bancaires de paiement pour un montant de 1'240 fr. chacun, effectués aux dates suivantes (pièce 4bis) :

- le 2 février 2021, avec communication au bénéficiaire « [...] loyer 20210 » ;
- le 9 février 2021, « [...] loyer 202103 »
- le 9 février 2021, « [...] loyer 202104 »

- un courrier du 1^{er} avril 2021 que la poursuivante a envoyé à la poursuivie l'invitant à verser la garantie convenue de 3'000 fr. dans un délai de dix jours ;

- un courrier du 30 avril 2021 que le conseil de la poursuivie a adressé au conseil de la poursuivante, dont la teneur est notamment la suivante :

"(...)

(...) conformément aux discussions survenues M. [...] (*sic*) et entre votre cliente à l'issue de la signature du contrat de bail, cette dernière a accepté de recevoir par avance le paiement de 3 mois de loyer en lieu et place de sûretés proprement dites.

En date des 2 et 9 février 2021 (preuves de paiement ci-joint), trois mois de loyer et d'acomptes de charges pour l'appartement concerné ont ainsi été versés à Mme X._____. Ma mandante n'aurait pas procédé ainsi si elle n'avait pas eu l'accord préalable de votre cliente.

Il est prévu de procéder de même début mai en vue de la prochaine échéance.

Au vu de ce qui précède, il appert que votre cliente dispose de garanties suffisantes et que sa situation est plus favorable du fait que les acomptes de charges sont également couverts. A fortiori, cette dernière a donné son accord avec cette façon de procéder.

Les prétentions formulées à l'encontre de ma mandante sont par conséquent nulles et sans objet.

(...).";

- la réponse du 3 mai 2021 que le conseil de la poursuivante a envoyée à son confrère :

"(...)

La position exprimée par K. _____ SA dans votre dernière missive est erronée à plus d'un titre.

D'une part, il n'a bien évidemment jamais existé le moindre accord entre les parties destiné à déroger aux chiffres IV et VIII du contrat de bail à loyer pour habitation signé par celles-ci, bien au contraire même, puisque cette garantie est destinée à couvrir toutes les créances découlant du bail, ou de la possession, au-delà du bail, de la chose louée.

D'autre part, le fait que K. _____ SA se soit acquittée (*sic*) les trois premiers mois des loyers, en date des 2 et 9 février 2021 est absolument irrelevante, puisque la constitution des sûretés couvre certes non seulement le paiement du loyer, mais également l'intégralité des prétentions que le bailleur peut émettre en vertu du bail."

2.2 Par prononcé du 29 juillet 2021, la juge de paix a déclaré irrecevable la requête de mainlevée (I), a constaté l'incapacité de postuler du mandataire de la poursuivante, Me Basile Couchepin (II), a imparti à la poursuivante un délai de trente jours dès réception du prononcé pour se constituer un nouveau mandataire satisfaisant aux conditions légales ou pour renoncer à être assistée d'un avocat dans le cadre de la procédure de mainlevée (III).

Par arrêt du 31 décembre 2021, la Cour de céans a admis le recours interjeté par la partie poursuivante, a annulé ce prononcé et renvoyé la cause à la juge de paix afin qu'elle fixe une nouvelle audience et statue sur la requête de mainlevée.

Par courrier du 9 février 2022, la poursuivante a requis la reprise de cause.

2.3 Le 30 mars 2022, la juge de paix a tenu une audience, par défaut de la partie poursuivante, lors de laquelle la poursuivie a été entendue et produit notamment les pièces suivantes :

- un extrait du registre foncier du bien-fonds Saxon/[...]
- un échange de courriels des 13 et 15 février 2021, sur lequel il sera revenu plus avant (cf. consid. 5.1 *infra*).
- des avis de paiement de loyer des mois de février 2021 à avril 2022 ;
- une lettre du 16 février 2022, envoyée par pli recommandé, par laquelle la poursuivie a résilié le contrat de bail avec effet au 31 mai 2022.

3. Par décision du 30 mars 2022, dont les motifs ont été adressés aux parties le 5 juillet suivant et notifiés à celles-ci le lendemain, la juge de paix a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 3'000 fr., plus intérêt à 5 % l'an dès le 12 avril 2021, sous déduction de 1'240 fr., valeur au 9 février 2021, et de 1'240 fr., valeur au 9 février 2021 (I), a arrêté à 150 fr. les frais judiciaires, les a compensés avec l'avance de frais de la partie poursuivante (II), a mis les frais judiciaires par 30 fr. à la charge de la partie poursuivante et par 120 fr. à la charge de la partie poursuivie (III) et a dit qu'en conséquence, la partie poursuivie rembourserait à la partie poursuivante son avance de frais à concurrence de 120 fr. et lui verserait la somme de 270 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (IV).

En droit, la juge de paix a considéré que la poursuivante disposait d'un titre à la mainlevée provisoire de l'opposition pour la somme de 3'000 fr. convenue entre les parties à titre de garantie, sous déduction de deux paiements de 1'240 fr. chacun, que la poursuivante avait choisi d'imputer sur le montant de la garantie. Elle a retenu que la poursuivie était en demeure (au sens de l'art. 102 al. 1 CO) de payer le solde au lendemain de l'échéance du délai de dix jours imparti par le courrier du 1^{er} avril 2021.

4.

4.1 Par acte posté le 18 juillet 2022, K._____SA a interjeté un recours, concluant, avec suite de frais judiciaires et dépens de première et deuxième instances, à l'annulation du prononcé du 30 mars 2022.

La poursuivante n'a pas été invitée à se déterminer sur le recours de la poursuivie.

4.2 Par acte posté le 18 juillet 2022, X._____ a également interjeté un recours contre ce prononcé, concluant, avec suite de frais judiciaires et dépens de première et deuxième instances, à sa réforme en ce sens que l'opposition est provisoirement levée à concurrence de 3'000 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} février 2021. Subsidiairement, elle a conclu au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision.

Par réponse du 19 septembre 2022, la poursuivie a conclu, avec suite de frais, au rejet du recours de la poursuivante.

Par courrier du 25 novembre 2022, la poursuivie a annoncé qu'à la suite de la résiliation du 16 février 2022, elle avait présenté à la poursuivante un locataire de remplacement, que celui-ci et la poursuivante avaient conclu un contrat de bail et que la nouvelle locataire avait accepté de constituer une garantie de loyer selon les termes du nouveau contrat de bail. A l'appui de cette assertion, la poursuivie a produit un contrat de bail commençant dès le 1^{er} janvier 2023. Elle n'a pas produit d'accord entre les parties selon lequel la poursuivante renoncerait à lui réclamer des sûretés pour le temps restant ou que celles-ci n'étaient plus justifiées.

En droit :

1. Dans la mesure où le recours de la K._____SA (ci-après : la locataire) et celui de X._____ (ci-après : la bailleuse) attaquent une

même décision, il est opportun, par mesure de simplification, de les joindre et de les traiter dans un seul et même arrêt (art. 125 let. c CPC [Code de procédure civile ; RS 272]).

Les recours, écrits et motivés, ont été déposés dans les formes requises (art. 321 al. 1 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]). La décision entreprise ayant été notifiée aux parties le 6 juillet 2022, le délai de dix jours prévu par l'art. 321 al. 1 CPC est arrivé à échéance samedi le 16 suivant et a été reporté au lundi 18 suivant (art. 142 al. 3 CPC). Postés le 18 juillet 2022, les recours l'ont été en temps utile. Ils sont dès lors recevables.

Il en va de même de la réponse de la locataire, déposée dans le délai de l'art. 322 al. 2 CPC.

2. L'art. 320 CPC dispose que le recours est recevable pour violation du droit (let. a) et constatation manifestement inexacte des faits (let. b). Le grief de la constatation manifestement inexacte des faits ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (art. 9 Cst.) (ATF 138 III 232 consid. 4.1.2 ; TF 8D_5/2018 consid. 4 ; TF 4D_30/2017 consid. 2.2). 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 ; ATF 137 III 226 consid. 4.2).

Selon l'art. 321 al. 1 CPC, le recours doit être motivé. La motivation du recours doit à tout le moins satisfaire aux exigences qui sont posées pour un acte d'appel (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; TF 5D_43/2019 du 24 mai 2019 consid. 3.2.2.1 ; TF 5A_488/2015 du 21 août 2015 consid. 3.2.1, publié in Revue suisse de procédure civile [RSPC] 6/2015 pp. 512 s., et les arrêts cités). Cela signifie que le recourant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et que son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance de recours puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles il fonde sa critique (ibid.).

3. Dans son envoi du 25 novembre 2022, qui a été transmis à la poursuivante pour information, la poursuivie a argué que la demande en prestation de sûretés était désormais sans objet vu le nouveau bail conclu entre un tiers et la poursuivante.

Force est toutefois de constater que ce bail, qui pourrait constituer un fait nouveau recevable s'il rendait le procès sans objet (ATF 145 II 422 consid. 5.2), ne le rend pas aujourd'hui sans objet. En effet, le bail n'est pas encore entré en vigueur et la poursuivie reste ainsi à ce jour la locataire de la poursuivante avec les conséquences qui en découlent. On ne sait en outre pas si la poursuivie a restitué la chose louée ou si, en raison de l'état de celle-ci, la poursuivante a des prétentions contre la poursuivie, qu'elle voudrait voir couvertes par des sûretés.

La procédure n'étant pas sans objet, il convient d'examiner le sort à donner sur les recours.

4. La bailleresse reproche à la juge de paix d'avoir prononcé la mainlevée provisoire, en imputant deux montants de 1'240 fr. sur le montant réclamé à titre de sûretés à hauteur de 3'000 francs.

4.1

4.1.1 L'engagement de fournir des sûretés en espèces, si la loi, la convention des parties ou la décision du juge le sanctionne, est exécutable par la voie de la poursuite pour dettes (art. 38 al. 1 LP ; Panchaud/Caprez, La mainlevée d'opposition, § 13 II ch. 1). Selon la jurisprudence et la doctrine, la poursuite en prestation de sûretés ne constitue pas un mode spécial de poursuite, mais une poursuite ordinaire qui a un but spécial : celui d'assurer l'exécution d'une prestation du poursuivi qui n'est pas destinée à satisfaire directement le poursuivant, mais à lui garantir l'exécution d'une obligation dont il est bénéficiaire. L'exécution forcée tendant à la fourniture de sûretés ne peut servir qu'à rendre efficace un droit du poursuivant à ce que le poursuivi, pour garantir son obligation, offre et constitue une sûreté sur laquelle le poursuivant puisse mettre la main si le poursuivi ne remplit pas son obligation (ATF 129 III 193, JdT 2003 II 59 consid. 2.1 et 2.2 ; ATF 93 III 72 consid. 2b, JdT 1967 II 112, 118 ; TF 7B.8/2006 du 6 mars 2006 ; Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 8 ad Remarques introductives : art. 38-45 LP, n. 27 ss ad art. 38 LP ; Acocella, in Staehelin/Bauer/Staehelin (éd.), Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 2^e éd., 2010, n. 15 ad art. 38 SchKG [LP] et les réf.).

La procédure est la même que celle de la poursuite tendant au paiement d'une somme d'argent, sauf que la continuation de la poursuite a lieu exclusivement par voie de saisie (art. 43 ch. 3 LP) et que les espèces obtenues par la réalisation des biens saisis ne peuvent être distribuées au poursuivant, mais doivent être consignées, de telle façon qu'elles se trouvent à la disposition du créancier si celui-ci établit au fond son droit à la créance en garantie de laquelle les sûretés ont été fournies (ATF 129 III 193, JdT 2003 II 59 consid. 2.2 ; ATF 110 III 1 consid. 2b et les réf., JdT 1986 II 61 ; TF 7B.8/2006 du 6 mars 2006).

4.1.2 En vertu de 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). Constitue une reconnaissance de dette l'acte authentique ou sous seing privé d'où résulte la volonté du poursuivi de payer au poursuivant, sans réserve ni condition, une somme déterminée, ou aisément déterminable, et échue (ATF 139 III 297 consid. 2.3.1 ; ATF 136 III 624 consid. 4.2.2 ; ATF 136 III 627 consid. 2 et les réf. cit.).

Conformément à l'art. 82 al. 2 LP, le poursuivi peut faire échec à la mainlevée en rendant immédiatement vraisemblable sa libération. Il peut se prévaloir de tous les moyens de droit civil - exceptions ou objections - qui infirment la reconnaissance de dette (ATF 142 III 720 précité). Il n'a pas à apporter la preuve absolue (ou stricte) de ses moyens libératoires, mais seulement à les rendre vraisemblables, en principe par titre (art. 254 al. 1 CPC ; ATF 145 III 20 consid. 4.1.2 ; ATF 142 III 720 consid. 4.1 et les arrêts cités).

La prétention en prestation de sûretés peut avoir pour fondement un contrat. La mainlevée provisoire ne peut être accordée que si l'étendue des sûretés ressort du titre invoqué comme reconnaissance de dette (Veuillet, in Abbet/Veuillet, La mainlevée de l'opposition, n. 58 et 60 ad art. 82 LP).

4.1.3 Conformément à l'art. 86 al. 1 CO, le débiteur qui a plusieurs dettes à payer au même créancier a le droit de déclarer, lors du paiement, laquelle il entend acquitter (al. 1). Faute de déclaration de sa part, le paiement est imputé sur la dette que le créancier désigne dans la quittance, si le débiteur ne s'y oppose immédiatement (al. 2).

4.2 Dans le cas d'espèce, la juge de paix a constaté que la locataire avait versé 1'240 fr. à trois reprises, soit une fois le 2 février 2021 et deux fois le 9 février 2021. Elle s'est référée à un courriel de la bailleuse du 13 février 2021, indiquant "*Il manque une mensualité pour le dépôt de garantie. Vous en avez envoyé deux au lieu de trois. Pouvez-vous me faire parvenir le troisième ?*". La juge de paix a considéré que par

ce courriel la bailleresse avait choisi d'attribuer deux des trois mensualités versées à la garantie.

Selon la pièce 4bis de la locataire, soit des avis de débit relatifs à ces paiements, les trois montants sont assortis de la mention, communiquée au bénéficiaire, [...] loyer 202102», puis [...] loyer 202103» et [...] 202104». Ces indications imposaient de retenir, à tout le moins au stade de la vraisemblance, que la volonté exprimée par la locataire – en l'occurrence débitrice – était que les montants servent à acquitter ses dettes de loyer au sens de l'art. 86 al. 1 CO, et non de garantie. L'art. 86 al. 2 CO ne trouve par conséquent pas application et le créancier ne pouvait plus décider, après cette déclaration, à quelle dette seraient imputés les paiements. Dans le cas présent, on ne pouvait par conséquent considérer, au vu du courriel du 13 février 2021, que les montants auraient été valablement imputés sur la dette en garantie, car le créancier l'avait ainsi exprimé. La décision entreprise ne peut être suivie sur ce point et, malgré ces paiements précités, c'est un montant de 3'000 fr. qui était alors, et qui est, toujours dû à titre de garantie.

5. Cela étant, la locataire, dans son recours, invoque que ces montants de 1'240 fr. auraient en réalité été versés, par avance, à titre de sûretés, selon un accord des parties, qui ne seraient pas des locataires et bailleresses "conventionnelles". La demande en prestation de sûretés déposée par la bailleresse serait dès lors sans objet.

5.1 Dès lors que la locataire se fonde sur des faits – un prétendu accord entre les parties sur ce point – qui ne ressortent pas de la décision attaquée, sans invoquer ni démontrer l'arbitraire de l'omission de ces faits, ceux-ci sont irrecevables et avec eux le grief qu'elle fonde sur ces faits.

On relèvera au demeurant que la locataire, contrairement à son obligation de motivation, ne se réfère à aucune pièce précise qui aurait imposé de tenir ses dires pour vraisemblables. Elle ne cite en effet à cet égard que des courriels du mois de février 2021 ainsi que le contrat de bail, sans plus de détail.

A supposer le grief recevable, il faudrait de toute manière le rejeter compte tenu des considérants qui suivent.

Dans son courriel du 15 février 2021, en réponse à celui du 13 février 2021 précité (cf. consid. 4.2 *supra*), soit après les trois paiements litigieux, le représentant de la locataire a indiqué à la bailleuse que "comme convenu, notre comptabilité vous verse trois mois de loyer en avance. Vous recevrez les trois prochains loyers pour le mois de mai". Une telle déclaration permet de retenir tout au plus, au stade de la vraisemblance, que les parties s'étaient entendues pour que les loyers soient payés de trois mois en trois mois, en avance, et non que les paiements de loyers soient imputés sur la garantie due.

A cet égard également, l'affirmation de la locataire selon laquelle le contrat de bail aurait été conclu pour une durée déterminée est infirmée par la lecture du document en question, signé par les parties. Ce contrat prévoit que le bail commencera le 1^{er} février 2021, qu'un loyer mensuel, acompte sur les frais et place de parc par 240 fr. compris, est dû mensuellement par 1'240 fr. et qu'en outre, la locataire s'engage à fournir dans les trente jours à compter de la signature du bail des sûretés à hauteur de 3'000 fr. Le contrat de bail ne prévoit en revanche pas que ces sûretés seraient payées au moyen des paiements de loyer, en d'autres termes que la locataire ne paiera ainsi pas de loyer durant les trois premiers mois. Cela ne serait être présumé, et n'est au surplus pas rendu vraisemblable. Dans ces conditions, il n'était pas arbitraire de retenir que les paiements de montants de 1'240 fr., même faits en avance pour deux d'entre eux, ne visaient pas, qui plus est vu la mention indiquée par la locataire lors de ses versements de "loyer", à amortir une autre créance que celle de loyer, soit celle en sûretés de 3'000 fr. On relève encore que 1'240 fr., multiplié par trois, n'est manifestement pas égal à 3'000 fr., ce qui infirme encore, autant que de besoin, que les parties aient pu se mettre d'accord sur le paiement de ce dernier montant par trois autres montants dont la somme n'est pas égale à 3'000 fr.

5.2 A la suite de ce grief qui conduisait la locataire à conclure que la demande en prestation de sûretés était sans objet, la locataire invoque "ceci d'autant plus que le contrat de bail a été résilié" le 16 février 2022.

Faute de toute explication qui justifierait que la requête soit considérée comme sans objet du fait de la résiliation, ce grief est irrecevable. Au demeurant, on relèvera que le contrat de bail ne prévoit pas que l'obligation de fournir des sûretés s'arrête à la fin du contrat de bail. D'autre part, les sûretés servent à garantir les obligations du locataire pendant la durée du bail, même au-delà du bail (cf. la clause 8 du contrat liant les parties et Lachat, le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 355 *in fine*), de sorte que la résiliation du contrat de bail, à elle seule, ne peut signifier que la bailleuse n'a plus d'intérêt à disposer d'une garantie locative. Il en va de même de la relocation qui prendra effet au 1^{er} janvier 2023. Comme précédemment relevé (cf. consid. 3 *supra*), on ignore si la poursuivante n'a pas de prétentions à faire valoir contre la poursuivie, prétentions qui pourraient être couvertes par des sûretés litigieuses. Pour ces motifs, le grief est infondé.

5.3 La locataire soutient encore avoir rendu vraisemblable, selon l'art. 82 LP, que la bailleuse disposait de garanties suffisantes conformément à l'accord conclu avec le représentant de la locataire.

En l'état, les parties ont signé un contrat de bail qui prévoit le versement par la locataire, en plus du loyer, de sûretés à hauteur de 3'000 fr. Il résulte de ce qui précède que la locataire n'a pas rendu vraisemblable qu'elle s'était acquittée en tout ou en partie de ce montant (cf. consid. 4.2 *supra*). Dans ces conditions, il n'y a pas lieu de se demander si les sûretés étaient suffisantes ou non. La locataire devait s'en acquitter. Faute de l'avoir rendu vraisemblable, en tout ou en partie, son opposition aurait dû être levée à hauteur de 3'000 francs.

6. La bailleuse réclame que la somme de 3'000 fr. porte intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} février 2021, alors que la juge de paix a retenu que

l'intérêt courait dès le 12 avril 2021, lendemain de l'échéance du délai imparti par la bailleuse pour verser la garantie.

Faute de toute motivation à l'appui de cette conclusion, le grief est irrecevable.

7.

7.1 Il résulte de ce qui précède qu'après jonction des causes, le recours de la locataire, manifestement infondé, doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité, conformément à l'art. 322 al. 1 *in fine* CPC.

Les frais judiciaires de deuxième instance relatifs à ce recours et arrêtés à 180 fr. (cf. art. 48 et 61 OELP [Ordonnance sur les émoluments perçus en application de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite] ; RS 281.35), doivent être mis à la charge de la locataire (art. 106 al. 1 CPC).

Aucun dépens ne sera accordé à la bailleuse, qui n'a pas été invitée à se déterminer sur ce recours.

7.2 S'agissant du recours de la bailleuse, il doit être partiellement admis et la décision attaquée réformée en ce sens que la mainlevée provisoire de l'opposition est prononcée à hauteur de 3'000 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 12 avril 2021.

Vu le sort du recours qui est admis sous réserve de deux mois d'intérêts moratoires, soit sur un point accessoire du litige, les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 150 fr., doivent être mis à la charge de la locataire, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Celle-ci versera à la bailleuse de pleins dépens de première instance à hauteur de 400 fr., le montant arrêté par la première juge n'étant pas contesté.

Pour les mêmes motifs, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 225 fr. (art. 61 OELP), seront mis à la charge de la locataire, qui succombe sur l'essentiel (art. 106 al. 1 CPC). Celle-ci versera

en outre à la bailleresse des dépens de deuxième instance, qu'il se justifie d'arrêter à 300 fr. pour toutes choses (art. 3, 8 et 19 TDC [tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile ; BLV 270.11.6]).

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,
prononce :

- I. Les causes KC21.021758-220893 et KC21.021758-220894 sont jointes.
- II. Le recours de K. _____ SA est rejeté dans la mesure où il est recevable et le recours d'X. _____ est partiellement admis.
- III. Le prononcé est réformé comme il suit :
 - I. **prononce** la mainlevée provisoire de l'opposition formée par K. _____ SA au commandement de payer n° 9979751 de l'Office des poursuites du district de Lausanne, notifié à la réquisition de X. _____, à concurrence de 3'000 fr. (trois mille francs) plus intérêt au taux de 5 % l'an dès le 12 avril 2021 ;
 - II. (inchangé) ;
 - III. **met** les frais par 150 fr. (cent cinquante francs) à la charge de la partie poursuivie ;
 - IV. **dit** qu'en conséquence la partie poursuivie K. _____ SA remboursera à la partie poursuivante X. _____ son avance de frais à concurrence de 150 fr. (cent cinquante francs) et lui versera la somme de 400 fr. (quatre cents francs) à titre de dépens, en défraiement de son représentant professionnel.
- IV. Les frais judiciaires de deuxième instance relatifs au recours interjeté par K. _____ SA, arrêtés à 180 fr. (cent huitante francs), ainsi que ceux relatifs au recours interjeté par

X._____, arrêtés à 225 fr. (deux cent vingt-cinq francs), sont mis à la charge de K._____SA.

V. K._____SA doit verser à X._____ la somme de 525 fr. (cinq cent vingt-cinq francs) à titre de restitution d'avance de frais et de dépens de deuxième instance.

VI. L'arrêt est exécutoire.

Le 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 Olivia Heinis, avocate (pour K._____SA)
- Me Basile Couchepin, avocat (pour X._____)

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 520 fr. pour le recours de K._____SA et de 2'480 fr. pour celui d'X._____.

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.

La greffière: