

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 31 mars 2026

Composition : M. HACK, juge président
Mmes Giroud Walther et Cherpillod, juges
Greffière : Mme Logoz

Art. 29 al. 2 Cst ; 82 al. 1 et 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 **D.**_____, à Q***, contre le prononcé rendu le 11 juin 2025, par la Juge de paix du district de La Riviera - Pays-d'Enhaut, dans la cause opposant la recourante à **C.**_____ **SA**, au S***.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. Le 16 août 2023, à la réquisition de C. _____ SA (ci-après : la poursuivante ou l'intimée), l'Office des poursuites du district de La Riviera – Pays-d'Enhaut a notifié à D. _____ (ci-après : la poursuivie ou la recourante) un commandement de payer dans la poursuite n° 10'902'943, portant sur le montant de 18'000 fr., sans intérêt, et indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation : « *Poursuite solidaire avec A. _____ 5 mois de loyer impayés Pas de réponse à la lettre recommandée du 26 avril 2022* ». La poursuivie a formé opposition totale.

2. a) Le 25 janvier 2024, la poursuivante a adressé à la Justice de paix du district de La Riviera – Pays-d'Enhaut une requête concluant à la mainlevée provisoire de l'opposition à la poursuite en cause à concurrence de 18'000 fr., plus intérêt à 5% l'an dès le 6 mai 2022. A l'appui de cette requête, elle a produit, outre le commandement de payer précité, une copie des pièces suivantes :

- un extrait du registre du commerce du canton de Fribourg du 18 décembre 2023 concernant la poursuivante, dont il ressort qu'elle a pour but l'achat, la vente, la location, la gérance, la construction de tous bâtiments, la construction en entreprise générale et l'exploitation de bâtiments commerciaux ;

- un contrat de bail signé le 21 décembre 2020 entre la poursuivie et A. _____, locataires solidairement responsables, d'une part, et la poursuivante, d'autre part, portant sur la location, dès le 1^{er} janvier 2021, d'un appartement de 4.5 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis avenue de J***, à Q***, pour un loyer mensuel net de 3'170 fr., plus 280 fr. d'acompte de charges et 150 fr. pour la location d'une place de parc intérieure, soit un loyer mensuel total de 3'600 fr. ;

- une formule de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail relative au contrat précité, laquelle mentionne que l'appartement est neuf et qu'il s'agit de sa première mise en location ;

- un courrier recommandé du 25 octobre 2021 adressé à la poursuivie et A._____, par laquelle la poursuivante les a mis en demeure de payer les loyers de janvier, février, mars, avril, mai, juin, août et octobre 2021, par 25'2000 fr. [sic], dans les trente jours pour la fin d'un mois, faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO (loi fédérale complétant le Code civil suisse [livre cinquième : Droit des obligations] du 30 mars 1911 ; RS 220) ;

- un extrait du compte courant ouvert au nom de la poursuivante auprès de la B._____, dont il ressort qu'entre le 26 mars 2021 et le 3 mars 2022, A._____ lui a versé un montant de 3'600 fr. les 26 mars 2021, 29 avril 2021, 28 juin 2021, 25 août 2021, de 10'800 fr. le 25 octobre 2021, puis de 3'600 fr. les 25 novembre 2021, 23 décembre 2021 et 2 mars 2022, et que la poursuivante lui a versé un montant de 1'500 fr. les 9 juillet 2021 et 13 octobre 2021, de 300 fr. le 22 novembre 2021 et de 500 fr. les 9 février 2022 et 3 mars 2022 ;

- un courrier recommandé adressé le 9 décembre 2021 à la poursuivante, par lequel la poursuivie et A._____ lui ont notifié la résiliation de leur « *contrat de bail principal, bail de place de parc intérieur et contrat oral de conciergerie* » avec effet au 31 mars 2022 ;

- un courrier recommandé adressé le 26 avril 2022 à A._____, par lequel la poursuivante l'a mis en demeure de régler les loyers impayés de janvier, février, mars, septembre 2021 et mars 2022, par 18'000 fr., dans un délai de dix jours dès réception ;

- le recto d'un commandement de payer la somme de 18'000 fr., établi le 3 juin 2022 dans la poursuite n° 10'441'843 exercée par l'Office des poursuites du district de La Riviera - Pays-d'Enhaut contre A._____ à

l'instance de la poursuivante, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation : « *Poursuite solidaire avec D. _____ 5 mois de loyers impayés/ pas de réponse à la lettre recommandée du 26 avril 2022* » ;

- le verso d'un commandement de payer notifié le 11 juin 2022, dans la poursuite

n° 10'441'811 exercée par le même office contre la poursuivie ;

- deux réquisitions de poursuites déposées le 10 juillet 2023 par la poursuivante à l'encontre d'A. _____, respectivement de la poursuivie, pour un montant de 18'000 fr. relatif aux cinq mois de loyers précités.

Par courrier recommandé du 29 janvier 2024, la juge de paix en charge du dossier a cité les parties à comparaître à son audience du 12 mars 2024 et a notifié la requête de mainlevée à la poursuivie. Le pli destiné à cette dernière est venu en retour au greffe de la Justice de paix avec la mention « non réclamé ».

b) Par prononcé rendu sous forme de dispositif le 19 mars 2024, ensuite de l'audience tenue le 12 mars 2024 par défaut de la poursuivie et en présence du conseil de la poursuivante, la juge de paix a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 18'000 fr. sans intérêt (I), a arrêté à 360 fr. les frais judiciaires, compensés avec l'avance de frais de la poursuivante (II), a mis les frais à la charge de la poursuivie (III) et a dit qu'en conséquence, la poursuivie rembourserait à la poursuivante son avance de frais à concurrence de 360 fr. et lui verserait la somme de 1'500 fr. à titre de dépens, en défraiement de son représentant professionnel (IV).

Par lettre datée du 10 et postée le 11 avril 2024, D. _____ et A. _____ ont demandé la motivation du prononcé du 19 mars 2024 et fait valoir qu'ils n'avaient « *rien reçu d'autre que les échanges entre [leur] protection juridique et l'avocate de [la poursuivante]* ».

3. a) Par décision du 16 avril 2024, constatant que la poursuivie n'avait pas retiré l'envoi du 29 janvier 2024 par lequel la procédure et la citation à l'audience du 12 mars 2024 lui avaient été adressées pour notification, la juge de paix a considéré que le prononcé du 19 mars 2024 était entaché d'un vice qui justifierait son annulation en cas de recours auprès du Tribunal cantonal et, « *par souci d'économie de procédure* », a annulé d'office le prononcé en question.

b) Par lettre adressée à la juge de paix le 19 avril 2024, la poursuivante a requis l'annulation de la décision du 16 avril 2024 et la confirmation du prononcé du 19 mars précédent. Elle a relevé que la décision litigieuse avait été rendue sans que l'occasion lui soit donnée de se déterminer sur le courrier de la poursuivie du 10 avril 2024, ce qui constituait une violation de son droit d'être entendue, de même que le défaut d'indication dans ladite décision d'une base légale et des voies de droit. Au fond, elle a soutenu que « *contrairement à la jurisprudence à laquelle il semble être fait référence* », la poursuivie devait s'attendre à recevoir un acte introductif d'instance.

La juge de paix a accusé réception du courrier précité par lettre du 23 avril 2024. Elle a rappelé que selon la jurisprudence cantonale développée dans le cadre du CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), 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, et le jugement de mainlevée doit être annulé d'office lorsque le poursuivi n'a pas reçu la requête de mainlevée ; dans cette mesure et par économie de procédure, elle n'entendait pas revenir sur sa décision du 16 avril 2024, la poursuivante étant invitée à lui indiquer dans un délai au 3 mai suivant si sa lettre devait être considérée comme un recours.

Par écrit du 29 avril 2024, la poursuivante a prié la juge de paix de considérer sa lettre du 19 avril précédent comme un recours et a pris les conclusions formelles suivantes : principalement, la décision rendue le 16

avril 2024 est nulle, subsidiairement, elle est annulée et le prononcé du 19 mars 2024 est confirmé.

c) Par arrêt du 25 juin 2024, la Cour des poursuites et faillites a admis le recours, a dit que la décision du 16 avril 2024 était nulle et a renvoyé la cause à la juge de paix pour qu'elle motive le prononcé du 19 mars 2024.

A l'appui de sa décision, la Cour de céans a relevé qu'en vertu du principe de dessaisissement, le juge ne pouvait revenir en arrière et corriger son prononcé, même s'il avait le sentiment de s'être trompé, à partir de l'instant où le jugement était communiqué aux parties (art. 239 CPC). Une erreur de fait ou de droit ne pouvait être redressée qu'au travers des différentes voies de recours prévues par la loi. Constituait un motif de nullité d'une décision l'incompétence qualifiée, matérielle ou fonctionnelle, de l'autorité qui a statué. Par conséquent, dès l'instant où la mainlevée de l'opposition avait été prononcée et communiquée aux parties, seule l'autorité de recours, et non la juge de paix, était matériellement compétente pour annuler ou réformer le prononcé de mainlevée. La décision entreprise était ainsi nulle.

4. a) Les motifs du prononcé du 19 mars 2024 ont été adressés pour notification aux parties le 4 juillet 2024. En substance, la juge de paix a retenu que la poursuivante disposait d'un titre à la mainlevée provisoire, soit un contrat de bail conclu entre la poursuivante d'une part, en qualité de bailleresse, et la poursuivie et A. _____ d'autre part, en qualité de colocataires, à concurrence du montant de 18'000 fr. mis en poursuite, que la poursuivie n'avait fait valoir aucun moyen au cours de la procédure et qu'elle n'avait ainsi pas rendu sa libération immédiatement vraisemblable.

b) Contre ce prononcé, la poursuivie a recouru le 14 juillet 2024, concluant à la réforme du prononcé précité, en ce sens que la requête de mainlevée est rejetée. Subsidiairement, elle a conclu à l'annulation de la cause et au renvoi de celle-ci à la première juge afin qu'elle impartisse à la

poursuivie un délai pour produire des pièces, avant de rendre une nouvelle décision.

Le 26 août 2024, la poursuivante a déposé une réponse, au pied de laquelle elle a conclu, au rejet du recours.

c) Par arrêt du 13 mars 2025, la Cour de céans a admis le recours, a annulé le prononcé, et a renvoyé la cause à la juge de paix pour qu'elle notifie valablement la requête à la poursuivie et reprenne l'instruction de la cause, dans le sens des considérants.

5. a) Par courrier du 2 avril 2025, la juge de paix a notifié à la poursuivie la requête de mainlevée provisoire du 25 janvier 2024.

b) La poursuivie s'est déterminée le 2 mai 2025, concluant au rejet de la requête de mainlevée. En substance, elle a fait valoir que la poursuivante l'avait libérée du paiement des loyers de janvier à mars 2021, compte tenu du fait qu'elle était entrée dans les locaux loués sans chauffage, ni eau chaude, et qu'en tout état de cause, le défaut précité justifiait une très forte diminution du loyer, à tout le moins pour les loyers précités, voire pour les mois ultérieurs également, dès lors que les travaux avaient longuement perduré. Elle estimait en conséquence ne devoir que douze loyers sur les quinze mois qu'avait duré la location, soit un montant de 43'200 francs. Compte tenu des loyers déjà versés pour un total de 39'600 fr, elle se reconnaissait débitrice d'un montant de 3'600 fr. en faveur de la poursuivante, lequel devait être compensé avec le solde demeurant dû par la poursuivante en rémunération de ses activités de conciergerie, par 3'500 francs. La poursuivie a également soulevé la compensation avec la moins-value de jouissance du logement, en lien avec les défauts précités.

A l'appui de ses déterminations, la poursuivie a notamment produit les pièces suivantes :

- un lot de photos de l'état de l'immeuble ;

- un courrier recommandé adressé le 17 novembre 2021 à la poursuivante, suite à la mise en demeure que celle-ci leur a adressée le 25 octobre 2021, par lequel la poursuivie et A._____ ont contesté devoir les loyers des mois de janvier à mars 2021, dès lors qu'il avait été convenu que la poursuivante renonçait au paiement de ceux-ci en raison des travaux dans l'immeuble, se sont prévalus du contrat de conciergerie dont les parties seraient convenues oralement pour un montant de 500 fr. par mois et ont réclamé à ce titre le paiement des salaires d'avril à juin, à hauteur de 1'500 fr., ainsi que la mise en œuvre de divers travaux de finition ;

- des extraits du compte bancaire d'A._____ ouvert auprès de la G._____, attestant du versement, en faveur de la poursuivante, des montants suivants : 3'600 fr. les 26 mars 2021, 29 avril 2021, 28 juin 2021, 25 août 2021, 27 septembre 2021 ; 10'800 fr. le 25 octobre 2021 ; 3'600 fr. les 25 novembre 2021, 23 décembre 2021 et 2 mars 2022, soit un total de 39'600 francs.

c) Le 15 mai 2025, la poursuivante s'est déterminée sur l'écriture précitée. Elle s'est référée intégralement à la copie d'extraits choisis de sa réponse adressée le 26 août 2024 à la Cour de céans, ainsi que du bordereau de pièces produites à son appui. Pour le surplus, elle a relevé que les allégations de la poursuivie pour tenter de se soustraire à ses obligations de payer son loyer étaient erronées, respectivement ne reposaient sur aucune pièce du dossier. S'agissant notamment du courrier de résiliation du 9 décembre 2021, elle a fait valoir qu'il s'agissait d'un courrier rédigé par la poursuivie elle-même et auquel la poursuivante n'avait nullement adhéré. Dès lors, la poursuivie ne parvenait pas à justifier par titre l'existence de moyens libératoires, même au stade de la vraisemblance. La poursuivante a en conséquence confirmé les conclusions prises dans sa requête de mainlevée.

6. Par prononcé rendu sous forme de dispositif le 11 juin 2025, la juge de paix a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à

concurrence de 18'000 fr. sans intérêt (I), a arrêté les frais judiciaires à 360 fr., compensés avec l'avance de frais de la partie poursuivante (II), les a mis 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 360 fr. et lui verserait la somme de 1'500 fr. à titre de dépens, en défraiement de son représentant professionnel (IV).

Le 17 juin 2025, la poursuivie a demandé la motivation de ce prononcé.

Les motifs du prononcé ont été adressés aux parties le 12 septembre 2025 et notifiés à la poursuivie le 15 suivant. En substance, la première juge a considéré que le contrat de bail à loyer valait titre à la mainlevée provisoire à concurrence du montant de 18'000 fr. mis en poursuite pour les loyers de janvier, février, mars et septembre 2021 ainsi que mars 2022. Quant aux moyens libératoires invoqués par la poursuivie, elle a estimé que les allégations de cette dernière quant au fait que la poursuivante lui aurait indiqué que les trois premiers mois de loyer ne seraient pas dus, dès lors que les travaux n'étaient pas terminés au moment de l'entrée dans l'appartement et que le permis d'habiter n'avait pas été délivré, ne reposaient pas sur des titres ni n'étaient rendus suffisamment vraisemblables ; il en allait de même s'agissant de la créance invoquée en compensation à titre de solde demeurant dû par la poursuivante en rémunération d'activités de conciergerie de l'intimée, ainsi que de celle résultant de supposés défauts de l'appartement loué. Partant, il se justifiait de prononcer la mainlevée provisoire pour l'intégralité de la créance déduite en poursuite.

7. a) Par acte du 25 septembre 2025, D. _____ a recouru contre ce prononcé, concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme, en ce sens que la requête de mainlevée provisoire est rejetée, que les frais judiciaires de première instance, par 360 fr., sont mis à la charge de la poursuivante et que celle-ci lui doit un montant de 1'500 fr. à titre de dépens pour la procédure de première instance. Subsidiairement, elle a conclu à la réforme du prononcé, en ce sens que la mainlevée est prononcée à

concurrence de 14'400 fr., que les frais judiciaires sont partagés entre les parties et que les dépens sont compensés. Elle a produit un bordereau de pièces.

b) Le 6 novembre 2025, C._____ SA a déposé une réponse par laquelle elle a conclu au rejet du recours, avec suite de frais et dépens. Elle a également produit un bordereau de pièces.

c) La recourante s'est déterminée sur la réponse le 21 novembre 2025, confirmant les conclusions formées dans son recours.

L'intimée n'a pas procédé dans le délai imparti pour se déterminer sur cette nouvelle écriture.

En droit :

I. Le recours a été déposé dans le délai de dix jours de l'art. 321 al. 2 CPC. Motivé conformément à l'art. 321 al. 1 CPC, il est recevable en la forme. Les pièces produites avec le recours sont des pièces de forme, recevables (Bovey, *in* Aubry-Girardin et alii [éd.] Commentaire de la LTF, 3^e éd., 2022, n. 23 ad art. 99 LTF et références).

Déposée en temps utile, la réponse de l'intimée est également recevable (art. 322 al. 2 CPC). Les pièces produites à l'appui de cette écriture, qui sont des pièces de forme ou qui figurent déjà au dossier de première instance, sont toutes recevables, hormis la pièce 303 (extrait des mouvements du compte courant de l'intimée auprès de la B._____ pour le mois de septembre 2021), qui est nouvelle et partant irrecevable en vertu de l'art. 326 al. 1 CPC.

Les déterminations de la recourante du 21 novembre 2025, déposées dans le délai imparti pour ce faire, sont elles aussi recevables (art. 53 al. 3 CPC).

II. a) La recourante reproche à la première juge d'avoir retenu que l'intimée disposerait d'un titre à la mainlevée provisoire à concurrence du montant de 18'000 fr. mis en poursuite, à titre d'arriérés de loyer pour les mois de janvier, février, mars et septembre 2021, ainsi que mars 2022. Elle fait valoir une violation de son droit d'être entendue, en ce que l'autorité intimée n'aurait pas expliqué son raisonnement pour arriver à ce montant, et soutient que celle-ci aurait apprécié les faits de manière arbitraire, en ne prenant pas en compte la totalité des montants qu'elle aurait versés pour la période de janvier 2021 à mars 2022, ce qui aurait dû l'amener à considérer que le contrat de bail constituait un titre de mainlevée pour tout au plus quatre mensualités de loyer demeurées impayées, par 14'400 fr., et non pas cinq.

b) aa) L'autorité porte atteinte au droit d'être entendu découlant de l'art. 29 al. 2 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101) lorsqu'elle ne respecte pas son obligation de motiver sa décision afin que le justiciable puisse la comprendre et exercer son droit de recours à bon escient. Pour satisfaire à cette exigence, il suffit que l'autorité mentionne au moins brièvement les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision. Elle n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, peuvent être tenus pour pertinents (ATF 150 II 48 consid. 2.2 ; ATF 145 III 324 consid. 6.1 ; ATF 143 III 65 consid. 5.2 ; ATF 142 II 154 consid. 4.1).

Pour qu'une décision réponde à l'exigence de motivation posée par l'art. 29 al. 2 Cst., il faut - et il suffit - que les intéressés puissent discerner la portée de la décision et les motifs qui ont guidé l'autorité, et qu'ils soient ainsi en mesure de recourir en pleine connaissance de cause (Jeandin, *in* Foëx/Jeandin/Braconi/Chappuis (éd.), Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2^e éd. 2025, n. 14 ad art. 20a LP ; Cometta/Möckli, *in* Staehelin/Bauer/Lorandi

(éd.), Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, vol. I, 3^e éd. 2021, n. 16 ad art. 20a LP).

bb) Selon l'art. 82 LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889 ; 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 ; ATF 142 III 720 consid. 4.1).

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 ; ATF 145 III 20 consid. 4.1.1 ; ATF 139 III 297 consid. 2.3.1). 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 (Veuillet/Abbet, *in* Abbet/Veuillet [éd.], La mainlevée de l'opposition, 2^e éd. 2022, n. 160 ad art. 82 LP ; Staehelin, *in* Staehelin/Bauer/Lorandi (éd.), *op. cit.*, n. 114 ad art. 82 SchKG [LP] ; Trümpy, La mainlevée d'opposition provisoire en droit du bail, *in* BISchK 2010, pp. 105 ss, p. 106 ; Krauskopf,

La mainlevée provisoire : quelques jurisprudences récentes, in JdT 2008 II 23 ss, p. 35 ; BISchk 2006, p. 140).

c) En l'espèce, la première juge a considéré que l'intimée disposait d'un titre à la mainlevée provisoire, en l'occurrence le contrat de bail à loyer signé entre la poursuivante, d'une part, et la poursuivie et son colocataire A. _____, d'autre part, et qu'il ressortait de l'extrait de compte produit que la créance en poursuite, correspondant à cinq loyers demeurés impayés pour les mois de janvier, février, mars et septembre 2021 et mars 2022, par 18'000 fr., n'était toujours pas réglée, de sorte que la mainlevée devait être prononcée à concurrence de ce montant.

La recourante soutient que ce faisant, la première juge aurait violé son droit d'être entendue, en omettant d'expliquer son raisonnement pour arriver à ce résultat et en n'indiquant pas quelles pièces au dossier avaient été prises en compte. A la lecture des développements que la recourante consacre à ce grief, on constate que la motivation du prononcé attaqué, bien que sommaire, lui a permis d'en comprendre le sens et d'exercer utilement son droit de recours, de sorte que l'atteinte à son droit d'être entendue apparaît douteuse. Cette question peut toutefois souffrir de demeurer indécise, dès lors qu'en tout état de cause, il n'y a pas lieu d'annuler le prononcé et de renvoyer le dossier à la première juge pour qu'elle complète l'instruction et rende une nouvelle décision (art. 327 al. 3 let. b CPC ; CPF 22 avril 2025/31 ; Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, 2018, n. 2 ad art. 327 CPC et les références citées). En effet, le dossier contient toutes les pièces nécessaires à l'examen du litige et les parties ont eu l'occasion d'exposer - longuement - leurs moyens et arguments respectifs. La Cour de céans considère dès lors qu'elle dispose de tous les éléments de faits déterminants pour l'issue du litige, de sorte qu'elle est à même de statuer au fond.

d) En l'occurrence, s'il fallait retenir que les loyers étaient dus de janvier 2021 à mars 2022 - ce qui au demeurant est contesté par la recourante comme on le verra ci-après - celle-ci aurait dû s'acquitter de 15

mensualités de 3'600 fr., soit un total de 54'000 francs. A l'appui de sa réponse du 2 mai 2025, la recourante a produit neuf avis de virements effectués au débit du compte G._____ d'A._____, colocataire solidairement responsable, dont il ressort qu'entre le 26 mars 2021 et le 2 mars 2022, celui-ci a versé à l'intimée les sommes suivantes : 3'600 fr. les 26 mars 2021, 29 avril 2021, 28 juin 2021, 25 août 2021, 27 septembre 2021 ; 10'800 fr. le 25 octobre 2021 ; 3'600 fr. les 25 novembre 2021, 23 décembre 2021 et 2 mars 2022, soit un total de 39'600 francs. L'intimée conteste s'être vu créditer le loyer de 3'600 fr. le 27 septembre 2021 ; comme on l'a vu plus haut, la pièce nouvelle qu'elle invoque pour étayer son allégation est cependant irrecevable (cf. consid I *supra*). Pour le reste, si elle paraît mettre en doute l'authenticité de la pièce produite en lien avec le virement du 27 septembre 2021, elle se borne cependant à réserver ses droits, ce qui ne suffit pas, hors de tout élément tangible, à rendre vraisemblable une éventuelle falsification de cette pièce. Il s'ensuit qu'en retenant que l'intimée disposait d'un titre à la mainlevée à hauteur de 18'000 fr. pour les loyers demeurés impayés par la recourante, la première juge a apprécié les faits de manière manifestement inexacte, de sorte qu'en tout état de cause, et sous réserve des moyens libératoires également invoqués, la mainlevée provisoire aurait tout au plus dû être prononcée à concurrence de 14'400 fr. (54'000 - 39'600).

III. a) La recourante fait ensuite valoir que c'est à tort que la première juge aurait rejeté les moyens libératoires qu'elle a invoqués, tirés de la gratuité des loyers que l'intimée lui aurait concédée pour les mois de janvier à mars 2021 et les salaires de conciergerie que l'intimée resterait lui devoir. La recourante ne conteste en revanche pas le rejet de la compensation invoquée du fait des défauts qui auraient affecté l'objet loué.

b) aa) En vertu de l'art. 82 al. 2 LP, le poursuivi peut faire échec à la mainlevée en rendant immédiatement vraisemblable sa libération (TF 5A_465/2014 consid. 7.1.2.3 et les réf. cit.). Il peut se prévaloir de tous les moyens de droit civil - exceptions ou objections (exécution, remise de dette,

paiement, etc.) – qui infirment la reconnaissance de dette (ATF 145 III 20 consid. 4.1.2 ; ATF 142 III 720 consid. 4.1 et la référence). 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 références). Le juge n'a pas à être persuadé de l'existence des faits allégués ; il doit, en se fondant sur des éléments objectifs, avoir l'impression qu'ils se sont produits, sans exclure pour autant la possibilité qu'ils se soient déroulés autrement (ATF 145 III 213 consid. 6.1.3; 142 III 720 consid. 4.1; ATF 132 III 140 consid. 4.1.2 et les références).

bb) La compensation constitue une cause d'extinction de la créance. Le juge rejette la requête de mainlevée provisoire si le débiteur rend vraisemblable l'existence, le montant et l'exigibilité de la créance compensante ainsi que le montant exact à concurrence duquel la dette serait éteinte (ATF 136 III 624 consid. 4.2.3 ; TF 5A_139/2018 du 25 juin 2019 consid. 2.6.1, publié in BISchK 2021 p. 271 ; Staehelin, *op. cit.*, n° 93 ad art. 82 LP). Le locataire qui fait valoir comme moyen libératoire que la chose louée est affectée de défauts justifiant une réduction du loyer ou des dommages-intérêts peut, aux conditions précitées, opposer cette prétention en compensation (TF 4A_645/2023 du 25 janvier 2024 consid. 3.2.2 et les références).

En tout état de cause, de simples allégations quant à l'existence et à l'étendue d'une créance invoquée en compensation sont insuffisantes. Il n'est en revanche pas nécessaire que la créance compensante résulte elle-même d'un titre à la mainlevée : des titres au sens large, soit des documents propres à prouver les faits pertinents, au sens des art. 177 et 254 al. 1 CPC, suffisent pour la rendre vraisemblable. La vraisemblance peut également résulter de l'image générale qui se dégage de divers documents, le juge jouissant à cet égard d'un certain pouvoir d'appréciation (TF 5A_66/2020 du 22 avril 2020 consid. 3.3.1 et les réf. cit.). Le fait que la créance compensante soit contestée n'implique pas que la compensation soit exclue dans la mainlevée provisoire : si le juge de la mainlevée considère la créance comme vraisemblable malgré sa contestation, il peut

refuser la mainlevée provisoire (VeUILLET/Abbet, *op. cit.*, nn. 126-127 ad art. 82 LP, p. 159 et les réf. cit.).

cc) La remise de dette constitue une autre cause d'extinction de la créance. Elle peut résulter d'un acte exprès ou d'actes concluants, lesquels, toutefois, ne doivent pas être admis aisément par le juge de la mainlevée, qui doit faire preuve de retenue. La renonciation du créancier à procéder au recouvrement de la créance pendant un temps plus ou moins long peut en constituer un indice (VeUILLET/Abbet, *op. cit.*, n. 130 ad art. 82 LP, pp. 160 ss et les réf. cit. sous note infrapaginale n° 369).

c) aa) La recourante reproche à la première juge d'avoir considéré qu'elle ne rendait pas vraisemblable sa libération du paiement des loyers de janvier à mars 2021, au motif que ses allégations ne reposaient sur aucun titre ou document signé de la main de l'intimée confirmant cette remise des trois premiers mois de loyer, laquelle était par ailleurs contestée par l'intéressée, les photos produites ne suffisant pas à cet égard, pas plus que le courrier qu'elle avait adressé à l'intimée le 17 novembre 2021. La recourante insiste sur le fait que l'intimée, gérante professionnelle, aurait attendu dix mois à partir de l'exigibilité du premier loyer pour solliciter son versement, ce qui attesterait de la convention relative à la gratuité du loyer. Ainsi, bien qu'aucune pièce au dossier ne démontre formellement la gratuité prévue pour ces trois premiers mois de loyer, le comportement adopté par l'intimée, lui, le confirmerait.

Les photos produites, qui montrent des vues de travaux extérieurs et intérieurs inachevés, dont on ne sait s'ils concernent l'immeuble de l'intimée, respectivement l'appartement de la recourante, ou un autre immeuble ou logement, ne rendent pas à elles seules vraisemblable l'existence d'un défaut justifiant une remise du loyer de la recourante. Le courrier que cette dernière et A. _____ ont adressé le 17 novembre 2021 à l'intimée, mentionnant une remise de loyer que l'intimée leur aurait accordée en raison de l'état des locaux loués et des travaux encore en cours lors de la prise de possession de l'appartement, ne suffit pas davantage à retenir un engagement de l'intimée sur ce point. Cela

étant, on ne peut qu'être interpellé, s'agissant d'une bailleresse pratiquant professionnellement la gérance d'immeubles, que celle-ci ait laissé s'écouler une dizaine de mois avant de mettre en demeure la recourante de payer les trois premiers mois de loyers. On ne comprend pas davantage, si l'intimée estimait que les trois premiers loyers étaient dus, qu'elle n'ait pas imputé les versements effectués par la recourante à compter du 26 mars 2021 sur la dette échue la première (art. 87 al. 1 CPC), en l'occurrence celle afférente au loyer de janvier 2021, puis sur celles afférentes aux loyers de février et mars 2021. On relève encore que le premier versement effectué par la recourante l'a précisément été à l'issue des trois premiers mois de location, ce qui constitue également un indice en faveur d'une remise des loyers de janvier à mars 2021. On ne voit sinon pas comment expliquer que l'intimée, professionnelle de l'immobilier, soit restée inactive pendant près de dix mois avant de s'inquiéter de l'encaissement des trois premiers mois de loyers. Celle-ci n'invoque d'ailleurs aucun motif pour expliquer une telle inaction. Dans ces circonstances, il se justifie de considérer que le contrat de bail ne reflète pas l'accord des parties et que le temps écoulé pour réclamer les loyers des trois premiers mois, respectivement l'imputation des paiements effectués à partir du 26 mars 2021 aux loyers échus dès le 1^{er} avril 2021, rendent vraisemblable une remise par l'intimée des loyers de janvier à mars 2023, à hauteur de 10'800 fr. (3 x 3'600).

bb) La recourante reproche ensuite à la première juge d'avoir considéré qu'elle ne rendait pas vraisemblable la créance compensante en paiement de son salaire de concierge, au motif qu'elle n'avait produit ni contrat conclu avec l'intimée en lien avec les activités de conciergerie de l'immeuble, ni aucun autre document signé de la main de l'intimée susceptible de démontrer l'existence d'un tel accord et le montant de la rémunération convenue, respectivement les motifs des versements figurant sur l'extrait de compte de l'intimée.

La conclusion d'un contrat de conciergerie n'est soumise au respect d'aucune forme particulière (art. 11 al. 1 CO). En tant que contrat, une telle convention n'existe toutefois que si les parties ont manifesté réciproquement leur volonté concordante (cf. art. 1 al. 1 CO). La recourante

soutient que tel serait le cas et allègue que les parties seraient convenues oralement de lui confier, ainsi qu'à son colocataire, la conciergerie de l'immeuble, en échange d'un salaire mensuel de 500 francs. L'intimée conteste tout accord sur ce point.

L'existence du contrat de conciergerie est invoquée pour la première fois dans le courrier que la recourante et son colocataire ont adressé le 17 novembre 2021 à l'intimée. Ce courrier ne suffit certes pas à rendre vraisemblable la conclusion d'un tel contrat. Il ressort cependant de l'extrait bancaire produit par l'intimée qu'elle a versé à A. _____ un montant de 1'500 fr. les 9 juillet 2021 et 13 octobre 2021, de 300 fr. le 22 novembre 2021 et de 500 fr. les 9 février 2022 et 3 mars 2022. Ces versements interpellent dans la mesure où il n'est pour le moins pas commun qu'un bailleur verse régulièrement des montants à ses locataires. L'intimée n'a fourni aucune explication plausible sur les motifs de ces versements, se bornant à contester qu'il s'agisse là de salaires de conciergerie, avant de prétendre dans le cadre de la présente procédure que ces versements correspondraient « à de simples gestes de bienveillance - à bien plaire - de la part de l'intimée envers les enfants de la recourante - que l'intimée trouvait particulièrement gentils - pour les récompenser des menus travaux de jardinage effectués par ceux-ci dans le jardin de la recourante ». Ces explications laissent songeur ; il n'est en effet pas courant que des enfants apparemment en âge scolaire - si l'on en croit l'allusion faite, dans le courrier précité du 17 novembre 2021, à leur enclassement dans la commune de F*** alors que la famille habitait provisoirement un appartement meublé à V*** - soient récompensés par le versement de montants significatifs, pour de menus travaux de jardinage, sur le compte bancaire de leur père, ni qu'un bailleur indemnise son locataire pour l'entretien de son jardin, sachant qu'en vertu de l'art. 12 RULV (Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud), celui-ci est tenu d'entretenir son jardin à ses frais. Au vu des virements opérés de manière régulière par l'intimée sur le compte d'A. _____, lesquels correspondent pour l'essentiel à des montants de 500 fr. ou à des multiples de cette somme, et en l'absence d'explication plausible de l'intimée sur ces versements, il convient de retenir que la

recourante a rendu vraisemblable l'existence d'un contrat oral de conciergerie, rémunérée par le versement d'un salaire mensuel de 500 francs. Le fait que les versements opérés par l'intimée aient été opérés sur le compte du précité ne s'oppose pas à la prise en considération de la créance compensante, vu la solidarité prévalant entre les colocataires pour le paiement des loyers invoqués en poursuite et le fait que le débiteur peut se prévaloir des exceptions et objections du coobligé (art. 147 al. 1 CO).

Cela étant, il ressort du courrier du 17 novembre 2021 que la recourante et A. _____ ont assumé la conciergerie de l'immeuble à bien plaie durant les premiers mois de janvier à mars 2021, soit avant l'emménagement des autres locataires, en avril 2021, de sorte qu'ils ne sauraient prétendre au versement d'un salaire pour les mois en question. Le contrat de conciergerie a été résilié pour le 31 mars 2022. En prenant en compte la période litigieuse, d'avril 2021 à mars 2022, soit douze mois, on doit constater que l'intimée a versé à A. _____ des montants totalisant 4'300 fr., de sorte que la rémunération de la conciergerie susceptible d'être opposée en compensation s'élève à la différence entre les salaires dus par l'intimée, par 6'000 fr. (12 x 500), et les montants qu'elle a effectivement versés, par 4'300 fr., soit 1'700 francs.

cc) Il résulte de ce qui précède que sur les 14'400 fr. de loyers demeurés impayés pour la période du 1^{er} janvier 2021 au 31 mars 2022, il convient de déduire les montants de 10'800 fr. à titre de remise de dette consentie par l'intimée pour la période du 1^{er} janvier 2021 au 31 mars 2021 et de 1'700 fr. à titre de salaires demeurés impayés pour l'activité de conciergerie de la recourante du 1^{er} avril 2021 au 31 mars 2022. La mainlevée doit par conséquent être prononcée à hauteur de 1'900 fr., sans intérêt, dès lors que leur prononcé n'a pas été requis.

IV. a) En conclusion le recours doit être partiellement admis et le prononcé entrepris réformé dans le sens qui précède.

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, la recourante reste devoir payer à l'intimée la somme de 1'900 fr. sur les 18'000 fr. réclamés en poursuite, soit à peine plus de 10 %, tandis que l'intimée perd sur le solde. Les frais judiciaires de première instance, par 360 fr., seront ainsi mis à la charge de l'intimée à hauteur de 324 fr. et à la charge de la recourante à hauteur de 36 fr., le solde de son avance de frais versée à hauteur de 360 fr. devant lui être restituée par la Justice de paix (art. 111 al. 1 CPC). La recourante aura droit à des dépens réduits – de plein dépens ayant été arrêtés à 1'500 fr. sans contestation des parties – fixés, après compensation, à 1'200 francs.

c) Vu l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 540 fr. (art. 61 al. 1 OELP [ordonnance sur les émoluments perçus en application de la LP du 23 septembre 1996 ; RS 281.35]), seront mis à la charge de la recourante à hauteur de 54 fr. (1/10) et à la charge de l'intimée à hauteur de 486 fr. (9/10). L'avance de frais effectuée par la recourante, par 540 fr., lui sera en conséquence partiellement restituée par la caisse du Tribunal cantonal à hauteur de 486 fr. (art. 111 al. 1 CPC).

La charge des dépens est évaluée à 2'400 fr. (art. 8 TDC [tarif de dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6) pour chaque partie. Les dépens seront répartis selon le même *ratio*, de sorte qu'après compensation, l'intimée devra verser à la recourante la somme de 1'920 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 du 11 juin 2025 est annulé. Il est statué à nouveau comme il suit :
 - I. Prononce la mainlevée provisoire de l'opposition formée par D. _____ à la poursuite n° 10'902'943 de l'Office des poursuites du district de La Riviera - Pays-d'Enhaut, exercée contre elle par C. _____ SA, à concurrence de 1'900 fr. (mille neuf cents francs) sans intérêt ;
 - II. Arrête à 360 fr. (trois cent soixante francs) les frais judiciaires et dit qu'ils sont mis à la charge de la poursuivante C. _____ SA à hauteur de 324 fr. (trois cent vingt-quatre francs) et à la charge de la poursuivie D. _____ à hauteur de 36 fr. (trente-six francs) ;
 - III. Dit que la poursuivante C. _____ SA versera à la poursuivie D. _____ la somme de 1'200 fr. (mille deux cents francs) à titre de dépens réduits.
 - IV. Rejette toute autre ou plus ample conclusion.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 540 fr. (cinq cent quarante francs), sont mis à la charge de la recourante D. _____ par 54 fr. (cinquante-quatre francs) et à la charge de l'intimée C. _____ SA par 486 fr. (quatre cent huitante-six francs).
- IV. L'intimée C. _____ SA versera à la recourante D. _____ la somme de 1'920 fr. (mille neuf cent vingt francs) à titre de dépens réduits de deuxième instance.
- V. L'arrêt est exécutoire.

Le juge 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 David Moinat, avocat (pour D. _____),
- Me Lea Joyce de Bari, avocate (pour C. _____ SA),
- M. le Préposé à l'Office des poursuites du district de La Riviera – Pays-d'Enhaut.

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 18'000 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 du district de La Riviera – Pays-d'Enhaut.

La greffière :