

## NE\_GERICHTE ARMC.2018.47 vom 2. August 2018

NE Tribunal cantonal, 2018-08-02, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_gerichte\\_ARMC.2018.47](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_ARMC.2018.47)

FR: NE\_GERICHTE ARMC.2018.47 du 2 août 2018

IT: NE\_GERICHTE ARMC.2018.47 del 2 agosto 2018

### Volltext

A.a) A. \_\_\_\_\_ était locataire d'un appartement et d'un garage-box, respectivement d'une place de parc extérieure, ( ) à Z. \_\_\_\_\_ (VD). Ces biens immobiliers appartiennent à X. \_\_\_\_\_ SA, qui se faisait représenter par la régie B. \_\_\_\_\_ SA (cf. les divers baux à loyer annexés aux requêtes de mainlevée). Elle est décédée le 11 juin 2016, laissant deux héritiers légaux, soit C. \_\_\_\_\_ et D. \_\_\_\_\_, ses cousins, lesquels ont accepté tacitement la succession (certificat d'héritier annexé à un courrier de X. \_\_\_\_\_ SA du 19 décembre 2017).

b) A compter du 1er juin 2017, soit environ une année après le décès de sa cousine, D. \_\_\_\_\_ a repris en son nom le bail de A. \_\_\_\_\_ (modification du bail à loyer suite au décès du locataire).

B. Le 1er septembre 2017, X. \_\_\_\_\_ SA a écrit à C. \_\_\_\_\_ en lui rappelant qu'il avait accepté la succession de A. \_\_\_\_\_, qu'il répondait ainsi des obligations découlant du bail, qu'aucun versement n'avait été effectué entre juillet 2016 et mai 2017, que le montant dû était de 14'430.90 francs en capital et 15'729.70 francs en ajoutant les accessoires de droits et que C. \_\_\_\_\_ était mis en demeure de verser cette somme dans un délai de 30 jours, au vu de sa solidarité. Le 13 septembre 2017, X. \_\_\_\_\_ SA a aussi mis D. \_\_\_\_\_ en demeure de payer les 15'729.70 francs dans les 30 jours, à défaut de quoi son bail serait résilié.

C.a) Le 5 octobre 2017, X. \_\_\_\_\_ SA a fait notifier un commandement de payer à D. \_\_\_\_\_, pour un montant de 15'729.70 francs, plus intérêts à 5 % dès le 13 septembre 2017 et 103.30 francs de frais de poursuite, indiquant comme cause de la créance «Montant dû selon mise en demeure du 13.09.2017 soit : locations des mois de juillet 2016 à mai 2017 pour un appartement et un garage-box sis ( ) à Z. \_\_\_\_\_ et frais. Tous droits réservés» (commandement de payer dans la poursuite n° 2017081\*\*\*, annexé à la requête de mainlevée). Le même jour, D. \_\_\_\_\_ a fait opposition totale.

b) Le même jour, X. \_\_\_\_\_ SA a fait notifier un commandement de payer à C. \_\_\_\_\_, par son épouse E. \_\_\_\_\_, pour les mêmes montants et en vertu de la même cause de l'obligation que dans le cas précédent, sous la réserve de la mention de la date de la mise en demeure (commandement de payer dans la poursuite n° 2017081xxx, annexé à la requête de mainlevée). Le même jour, C. \_\_\_\_\_, par son épouse, a fait opposition totale.

D. Le 1er novembre 2017, X. \_\_\_\_\_ SA a requis auprès du tribunal civil la mainlevée provisoire des oppositions formées dans les poursuites n° 2017081\*\*\* et 2017081xxx, pour un montant de 14'430.90 francs, plus intérêts à 5% l'an dès le 1er décembre 2016. Les requêtes ne comprenaient pas de motivation, mais des pièces étaient déposées en annexe (commandements de payer, courriers de mise en demeure, baux à loyer et avenants, un extrait du registre foncier).

E.a) Par courriers du 22 novembre 2017, les parties ont été citées à une même audience de débats, fixée au 8 janvier 2018.

b) Le 24 novembre 2017, D. \_\_\_\_\_, par son mandataire (qui a joint une procuration au nom des deux poursuivis), a déposé spontanément des observations, concluant au rejet de la requête de mainlevée, sous suite de frais et dépens. En substance, elle faisait valoir qu'il n'existait aucun arriéré de loyer pour la période alléguée, X. \_\_\_\_\_ SA, par sa gérance B. \_\_\_\_\_ SA, lui ayant donné quittance pour solde de tous comptes antérieurs par un courriel du 23 mars 2017, lui indiquant même alors l'existence d'un solde créancier en sa faveur d'un montant de 5'575.15 francs. Cela avait été confirmé le 7 août 2017, lorsque la gérance lui avait versé un montant de 2'951.35 francs, après compensation avec les loyers dus pour les mois d'avril et mai 2017. Si la requérante voulait remettre en cause ses propres déclarations et actes concluants, il lui appartenait de le faire par le biais des voies de droit idoines, et pas en procédure sommaire de mainlevée. D. \_\_\_\_\_ déposait le courriel du 23 mars 2017, adressé à E. \_\_\_\_\_, un relevé de compte de la banque F. \_\_\_\_\_ attestant du versement de 2'951.35 francs sur le compte du mandataire (pour « MIETZINSEN »), ainsi qu'un courrier de son mandataire à l'attention de la gérance du 7 août 2017, prenant acte, au nom de ses deux clients, du fait que suite au versement précité, le litige était terminé et le compte loyer était désormais considéré comme à jour de part et d'autre.

c) Le 27 novembre 2017, le tribunal civil a transmis ces observations pour information à X. \_\_\_\_\_ SA, en précisant que l'audience du 8 janvier 2018 était maintenue, le tribunal n'ayant pas prévu que la procédure, sommaire, se déroulerait par écrit.

d) Le 7 décembre 2017, X. \_\_\_\_\_ SA s'est déterminée par écrit sur les observations du 24 novembre 2017. Elle soutenait qu'« aucune quittance n'[avait] été donnée du chef du bail à loyer entre parties ». L'acompte versé l'avait été « de manière indue et à tort ». X. \_\_\_\_\_ SA joignait à son écrit des copies de divers courriers, mises en demeure et extraits de comptes tenus par la gérance, notamment d'une lettre adressée le 24 août 2017 par B. \_\_\_\_\_ SA au mandataire des poursuivis, dans laquelle la gérance maintenait que ces derniers devaient 14'390.90 francs.

e) Le 12 décembre 2017, le tribunal civil a transmis ce courrier à D. \_\_\_\_\_, en rappelant à nouveau que l'audience était maintenue.

f) Le 19 décembre 2017, X. \_\_\_\_\_ SA a déposé un certificat d'héritier et un courrier de la Justice de paix du district de Lausanne du 8 mars 2017, attestant de la qualité d'héritiers des poursuivis. Ce courrier a été transmis aux autres parties le 20 décembre 2017.

F.A l'audience du 8 janvier 2018, le mandataire des poursuivis a confirmé les conclusions de la réponse du 24 novembre 2017, en précisant que la motivation juridique était la même pour les deux dossiers, et déposé un lot de pièces. Ni la requérante, ni son mandataire n'ont comparu. La juge a indiqué qu'elle rendrait des décisions dans les meilleurs délais.

G.a) Le 21 février 2018, le mandataire des poursuivis a déposé une copie d'une proposition de jugement du 14 février 2018 [recte : 20 février 2018] établie par la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, à Lausanne, dans une cause de droit du bail connexe à la procédure pendante devant le tribunal civil. La commission prononçait, sous réserve d'accord des parties, que le congé notifié le 23 octobre 2017 à D. \_\_\_\_\_, pour le 30 novembre 2017, était inefficace, les loyers d'avril et mai 2017 ayant été payés

par compensation et la mise en demeure du 13 septembre 2017 étant par conséquent nulle.

b) X. \_\_\_\_\_ SA a indiqué le 1er mars 2018, en se référant à la proposition de jugement, que le tribunal avait manifestement été grugé, car aucun versement n'était intervenu «durant la période du décès», soit de juillet 2016 jusqu'à la ratification de l'avenant au mois de mai 2017. Elle déposait une copie du courrier qu'elle adressait le jour même à la préfecture du district de Lausanne, par lequel elle déclarait s'opposer à la proposition de jugement du 20 février 2018.

c) Par courrier du 13 mars 2018, les poursuivis ont maintenu leurs conclusions, précisant qu'un montant forfaitaire de 1'500 francs devait leur être alloué à titre de dépens, vu l'ampleur des pièces produites et l'audience tenue devant le tribunal civil.

d) X. \_\_\_\_\_ SA s'est encore déterminée le 29 mars 2018, en répétant qu'aucun versement n'avait été effectué de juillet 2016 à mai 2017, soit dès le décès de la titulaire du bail, qui s'était vue subrogée par les héritiers ; ayant acquis l'universalité de la succession, les poursuivis devaient répondre des loyers impayés. La poursuivante déposait un extrait de compte établi par la gérance pour l'appartement de A. \_\_\_\_\_.

e) Le 9 avril 2018, les poursuivis ont confirmé leurs conclusions, en indiquant que l'extrait de compte produit par la requérante était contesté et en contradiction avec les décomptes établis précédemment par la gérance, qu'ils avaient établi à satisfaction de droit que la requête de mainlevée devait être rejetée et que la requérante se bornait à répéter les mêmes arguments au fond, sans amener d'éléments nouveaux. Ils déposaient un lot de pièces, dont certaines d'ores et déjà produites dans la procédure.

f) Dans un courrier au tribunal civil du 26 avril 2018, X. \_\_\_\_\_ SA a fait valoir, en substance, les mêmes arguments que dans ses prises de position précédentes.

g) Le 2 mai 2018, les poursuivis ont maintenu leurs conclusions, en se référant aux pièces déposées et précisant que les propos de la requérante demeuraient contestés.

h) Par lettre du 22 mai 2018, le tribunal civil a indiqué aux parties que le courrier du 2 du même mois mettait fin à l'échange d'écritures.

H. Par décisions du 31 mai 2018, le tribunal civil a, avec une motivation identique, rejeté les deux requêtes de mainlevée, mis les frais des procédures à la charge de X. \_\_\_\_\_ SA et condamné la même au versement d'une indemnité de dépens de 700 francs à chacun des deux poursuivis. En résumé, il a considéré que X. \_\_\_\_\_ SA était bien au bénéfice d'un ensemble de titres permettant, en théorie, de prononcer la mainlevée provisoire de l'opposition, mais que l'existence du courriel de la gérance du 23 mars 2017 à l'épouse de C. \_\_\_\_\_, selon lequel un solde de 5'575.15 francs restait dû aux poursuivis, permettait de conclure que toutes les locations antérieures à cette date, y compris celle du mois de mars 2017 déjà échue, avaient été payées. Ce courriel avait été confirmé par actes concluants 4 ½ mois plus tard, lorsque la gérance avait versé à D. \_\_\_\_\_, qui avait alors repris le contrat de bail à son nom, le montant de 2'951.35 francs, somme qui correspondait effectivement au résultat obtenu après compensation du solde dû par la gérance aux poursuivis avec les loyers des mois d'avril et de mai 2017 (5'575.15 ■ 2 x 1'311.90). Les poursuivis avaient ainsi rendu vraisemblable que les loyers de juillet 2016 à mai 2017 avaient été payés. En procédure sommaire de mainlevée, le tribunal n'était pas en mesure de déterminer si, comme le soutenait la requérante, le décompte reconnaissant un solde en faveur des poursuivis était entaché d'erreur, soit que c'était à tort que la gérance l'avait

reconnu et avait ensuite versé le solde après compensation partielle avec des locations échues dans l'■intervalle. Cette question ne pouvait être tranchée en procédure de mainlevée et devait faire l'■objet d'■une procédure au fond.

I. Le 11 juin 2018, X. \_\_\_\_\_ SA recourt contre ces deux décisions, par des mémoires rédigés en des termes identiques. Elle reproche au tribunal civil d'■avoir pris pour seule référence le courriel de la gérance du 23 mars 2017 pour en conclure que les locations antérieures à celle du mois de mars 2017 avaient été honorées. Selon elle, les diverses correspondances échangées avec la partie poursuivie démontrent qu'■une erreur de plume est intervenue, le décompte établi par la gérance étant erroné et le bien-fondé du versement au mandataire des poursuivis ayant été révoqué et contesté. Aucun versement n'■est intervenu durant la «période transitoire du décès de la titulaire du bail à loyer», soit de juin 2016 au 23 mai 2017, date de transfert du bail à loyer, et aucune présentation de quittance n'■est intervenue pour les loyers correspondant à cette période. Partant, le tribunal civil ne pouvait conclure à la présence d'■une quittance au sens de l'■article 89 CO, puisqu'■aucune preuve de paiement n'■avait été présentée. La recourante conclut à ce que les décisions du 31 mai 2018 soient réformées, en ce sens que les poursuivis doivent être reconnus débiteurs de X. \_\_\_\_\_ SA de la somme de 15'729.70 francs, plus intérêts à 5 % l'■an dès le 13 septembre 2017, et qu'■en conséquence les oppositions totales faites aux poursuites nos 20177081\*\*\* et 2017081xxxsoient levées à concurrence de la conclusion précitée. A l'■appui de son recours, elle dépose un courriel du 17 mai 2017 de la gérance B. \_\_\_\_\_ SA à l'■attention de l'■intimée.

J. Le 11 juin 2018, le tribunal civil a indiqué qu'■il n'■avait pas d'■observations à formuler.

K. Par ordonnances du 15 juin 2018, le président de l'■Autorité de recours en matière civile (ci-après : ARMC) a suspendu l'■exécution des décisions attaquées.

L. Dans leurs observations du 19 juin 2018, rédigées en des termes identiques, les intimés concluent au rejet des recours et à la confirmation de la décision de première instance, sous suite de frais et dépens. Ils indiquent qu'■il ressort du dossier du tribunal civil que quittance leur a bien été donnée par la recourante, puis ratifiée 4 ½ mois après par actes concluants, soit par le versement en mains du mandataire du solde indiqué par la recourante elle-même, suite à quoi il n'■y a pas eu de réaction diligente au courrier du mandataire prenant acte du solde de tous comptes en fonction du paiement intervenu. La proposition de jugement de la Chambre de conciliation en matière de baux à loyer du canton de Vaud prend également acte du fait qu'■une quittance a été donnée et ratifiée, pour solde de tout compte. Le fond de l'■affaire ne saurait être discuté et tranché en procédure sommaire de mainlevée. La recourante a tenté de revenir sur la quittance donnée et ratifiée, en produisant de nombreuses pièces, mais vu les incohérences et les contradictions qu'■elles contiennent, on ne peut considérer que la preuve de l'■invalidité de la quittance fournie aurait été apportée. La recourante est elle-même consciente du fait que sa contestation ne saurait être tranchée en procédure sommaire de mainlevée, puisqu'■elle vient de déposer une action en paiement à l'■encontre des intimés, pour les mêmes faits.

M. Les observations des intimés ont été transmises le 21 juin 2018 à la recourante, qui n'■a pas déposé de réplique spontanée.

N. Les deux procédures de recours sont jointes par le présent arrêt, comme le permet l'■article 125 let. c CPC, les faits et les moyens de droit étant identiques pour les deux causes.

## C O N S I D E R A N T

1.a) Selon l'article 319 CPC, le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (let. a), les autres décisions et ordonnances d'instruction de première instance (let. b) dans les cas prévus par la loi (ch. 1) ou lorsqu'elles peuvent causer un préjudice difficilement réparable (ch. 2), ou le retard injustifié du tribunal (let. c).

b) Les décisions entreprises sont des décisions en matière de mainlevée, contre lesquelles l'appel n'est pas recevable (art. 309 let. b ch. 3 CPC). Déposés dans les formes et délai légaux, les recours sont recevables à cet égard.

2. Selon l'article 326 CPC, les conclusions, les allégations et les preuves nouvelles sont irrecevables en procédure de recours (al. 1), sous réserve de dispositions spéciales de la loi (al. 2). Il n'existe pas de dispositions spéciales qui permettraient de produire des pièces nouvelles avec un recours contre une décision de mainlevée (cf. Jeandin, in : CPC commenté, n. 4 ad art. 326 ; Bohnet, CPC annoté, n. 2 et 3 ad art. 326). Le courriel du 17 mai 2017 déposé avec le mémoire de recours est ainsi irrecevable. En outre, la recourante a conclu, dans la procédure de première instance, à la mainlevée de l'opposition pour la somme de 14'430.90 francs, plus intérêts à 5 % à compter dès le 1er décembre 2016. En procédure de recours, elle conclut à ce que les intimés soient reconnus ses débiteurs de la somme de 15'729.70, plus intérêts à 5% dès le 13 septembre 2017 et que la mainlevée soit prononcée à concurrence de ce montant. Cette augmentation des conclusions est irrecevable et on s'en tiendra aux conclusions prises en première instance. Sous cette réserve, les recours sont recevables.

3.a) Selon l'article 82 al. 1 LP, le créancier dont la poursuite se fonde sur une reconnaissance de dette constatée par acte authentique ou sous seing privé peut requérir la mainlevée provisoire (al. 1). Le juge la prononce si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (al. 2).

b) Comme le rappelle le Tribunal fédéral (notamment arrêt du TF du 07.10.2013 [5A\_577/2013] cons. 4.1, ATF 132 III 140 cons. 4.1.1), le contentieux de la mainlevée de l'opposition est un procès sur titres, un «Urkundenprozess» (art. 254 al. 1 CPC), dont le but n'est pas de constater la réalité d'une créance, mais l'existence d'un titre exécutoire. Les parties doivent établir les faits qu'elles allèguent par des titres, soit des documents propres à prouver des faits pertinents (Bohnet, in : CPC commenté, n. 2 ad art. 254). Le juge de la mainlevée examine uniquement la force probante du titre produit par le créancier poursuivant, sa nature formelle et non pas la validité de la prétention déduite en poursuite et il lui attribue force exécutoire si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblables ses moyens libératoires. Le prononcé de la mainlevée ne sortit que des effets de droit des poursuites (ATF 100 III 48 cons. 3) et ne fonde pas l'exception de chose jugée quant à l'existence de la créance (ATF 136 III 583 cons. 2.3). La décision du juge de la mainlevée ne prive donc pas les parties du droit de soumettre à nouveau la question litigieuse au juge ordinaire (art. 79 et 83 al. 2 LP; ATF 136 III 528 cons. 3.2).

c) Le contrat de bail à loyer constitue une reconnaissance de dette, au sens de l'article 82 LP, pour le loyer échu, à condition que le poursuivant ait délivré au preneur ou mis à sa disposition l'objet du contrat, ce qu'il lui appartient de prouver par titre en cas de contestation (Gilliéron, Commentaire LP, n. 49-50 ad art. 82).

d) Conformément à l'article 560 al. 2 CC, les héritiers du défunt sont personnellement tenus de ses dettes. Cela a pour conséquence qu'au décès d'un locataire, les héritiers de ce dernier deviennent immédiatement et de par la loi parties au contrat de bail ; s'il y a plusieurs héritiers, ils deviennent colocataires de l'appartement (arrêt du TF du 08.07.2014 [4A\_258/2014] cons. 1.2). En présence d'une pluralité d'héritiers, l'article 603 al. 1 CC prévoit une responsabilité solidaire, chacun pouvant être actionné individuellement par les créanciers pour l'entier de leur créance (Hubert-Froidevaux, in Eigenmann, Rouiller (éd.), Commentaire du droit des successions, n. 25 ad art. 560 CC). En droit des poursuites, cela signifie que la signature de la reconnaissance de dette par le de cujus engage aussi sa succession (Jaeger, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 4<sup>ème</sup> éd., Band I, Art. 1-158, n. 7 ad art. 82 LP). Ainsi, la reconnaissance de dette signée par le de cujus justifie la mainlevée contre chacun des héritiers. Le poursuivant doit seulement prouver la qualité d'héritiers des poursuivis, mais non l'acceptation de la succession par ces derniers, qui doivent cas échéant rendre vraisemblable l'absence de refusée (Stahelin, in Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs I, Art. 1-158 SchKG, 2. Auflage, n. 65 ad art. 82 LP).

e) Le poursuivi peut soulever et rendre vraisemblables tous moyens libératoires ; la simple vraisemblance du moyen libératoire suffit à mettre en échec la requête de mainlevée provisoire. Il suffit donc que, sur la base d'éléments objectifs, le juge de la mainlevée acquière l'impression d'une certaine vraisemblance de l'existence des faits pertinents, sans pour autant qu'il doive exclure la possibilité qu'il puisse en être autrement (Gilliéron, op. cit., n. 81-82 ad art. 82, avec les références). En d'autres termes, le juge n'a pas à être persuadé de l'existence des faits allégués, mais 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 (arrêt du TF du 30.01.2015 [5A\_884/2014] cons. 5.2, avec les références). La vraisemblance se situe entre la preuve stricte, qui n'est pas exigée, et la simple possibilité, qui n'est pas suffisante (Schmidt, CR LP, n. 32 ad art. 82).

g) Aux termes de l'article 89 al. 1 CO, lorsqu'il s'agit d'intérêts ou d'autres redevances périodiques, le créancier qui donne quittance pour un terme, sans faire de réserves, est présumé avoir perçu les termes antérieurs. Dès lors, le poursuivi, pour autant qu'il soit un débiteur consciencieux, peut opposer au poursuivant la présomption de l'article 89 al. 1 CO ; le juge de la mainlevée qui considère qu'il appartient au poursuivant de renverser cette présomption doit lui donner la possibilité de le faire (Gilliéron, op. cit., n. 86 ad art. 82 ; ATF 104 Ia 15-16, JdT 1979 II 114-115). Il faut entendre par débiteur consciencieux celui qui d'habitude fournit régulièrement ses prestations périodiques. Dans ce cas, invoquer l'article 89 al. 1 CO suffit pour opposer une objection à la mainlevée provisoire, dans la mesure où, à la différence de ce qui prévaut en matière de mainlevée définitive, la loi n'exige pas la preuve stricte, mais uniquement de rendre vraisemblables les objections qui font obstacle à l'obligation de payer (ATF 104 Ia 15-16, JdT 1979 II 114-115). Si le juge de la mainlevée admet le moyen libératoire, le poursuivant devra ouvrir l'action dite en reconnaissance de dette, conformément à l'article 79 LP (Gilliéron, op. cit., n. 86 ad art. 82).

4.a) En l'espèce l'existence de contrats de bail à loyer entre X. \_\_\_\_\_ SA et A. \_\_\_\_\_, pour un appartement et peut-être deux garages, n'est pas contestée, pas plus que ne sont contestés les loyers correspondants, le décès de la locataire le 11 juin 2016, la

qualité d'héritiers des intimés et la reprise de baux pour l'appartement et un garage au 1er juin 2017 par D. \_\_\_\_\_. Le loyer mensuel de l'appartement pour la période antérieure à la reprise du bail par cette dernière résulte notamment d'une transaction judiciaire intervenue entre X. \_\_\_\_\_ SA et A. \_\_\_\_\_ à l'audience du Tribunal des baux de Lausanne du 19 novembre 2013 (900 francs, plus 200 francs d'acompte de charges, dès le 1er avril 2014). Dans leurs observations du 24 novembre 2017, les intimés ont admis un montant mensuel de 1'311.90 francs pour le loyer total dû, sans toutefois préciser de quoi cette somme se composait. Ils n'ont pas contesté que les montants réclamés correspondaient aux loyers pour la période de juillet 2016 à mai 2017. La recourante a ainsi établi l'existence d'une reconnaissance de dette, au sens de l'article 82 LP, pour les montants en poursuite.

b) Les intimés ont produit un courriel du 23 mars 2017, par lequel une collaboratrice de la gérance B. \_\_\_\_\_ SA remerciait D. \_\_\_\_\_ de lui avoir fait parvenir le certificat d'héritité et lui indiquait ceci : «il y a un solde de CHF 5'575.15 en votre faveur». Il n'est pas contesté que, le 7 août 2017, la gérance a versé un montant de 2'951.35 francs sur le compte du mandataire des intimés. Il résulte des pièces que ce montant correspond au solde positif annoncé le 23 mars 2017 par la gérance, après déduction des loyers dus pour avril et mai 2017 (le bail ayant ensuite été repris par l'intimée ;  $2'951.35 = 5'575.15 - 2 \times 1'311.90$ ). Le jour même de la réception des 2'951.35 francs, le mandataire des intimés en a accusé réception, en écrivant ceci à la gérance : «Le versement sans réserve du montant précité met ainsi un terme à ce litige dans la teneur de mon écrit du 26 juillet 2017. Partant, le compte loyer de l'appartement concerné est désormais considéré comme à jour de part et d'autre».

c) Dès lors, les intimés ont établi, avec une vraisemblance suffisante, que la recourante leur a, par sa gérance, donné quittance au sens de l'article 89 al. 1 CO. En outre, rien au dossier ne permet d'affirmer que les intimés ne seraient pas des débiteurs consciencieux, au sens de la jurisprudence rappelée plus haut ; le bail à loyer portant sur l'appartement a d'ailleurs été repris par l'intimée et la recourante n'a pas fait mention de retards de paiement depuis lors. Ce moyen établit donc a priori la libération des intimés et devrait conduire au refus de la mainlevée provisoire, conformément à l'article 82 al. 2 LP.

d) La recourante a déposé devant le tribunal civil une copie d'un courrier adressé le 24 août 2017 au mandataire des intimés, courrier dans lequel la gérance B. \_\_\_\_\_ SA contestait que le «courriel d'une assistante» puisse avoir une valeur juridique pour un prétendu solde de 5'575.15 francs et maintenait ses prétentions, à hauteur de 14'430.90 francs. La gérance indiquait que la somme en question était due par les intimés selon un décompte mis à jour au 23 août 2017, que «dit document a déjà été transmis à plusieurs reprises [aux intimés] et [qu']il est fallacieux de remettre en cause sa conformité, ce dernier étant signés [sic] par des personnes agréées juridiquement», que «le versement effectué ne confirme en aucun cas la non-conformité de notre décompte» et que les intimés étaient dès lors invités à «procéder au remboursement de la somme versée à tort» et au paiement des 14'430.90 dans les dix jours. Un «extrait de compte de A. \_\_\_\_\_ au 31.08.2017» et un «extrait de compte de A. \_\_\_\_\_ au 19.04.2017» ont été déposés, mais non le décompte mis à jour au 23 août 2017. La recourante a aussi déposé, notamment, des courriers de mise en demeure adressés les 1er et 10 septembre 2017 à l'intimée, lui réclamant 15'729.70 francs, correspondant aux loyers impayés pour les mois de juillet 2016 à mai 2017, sans autre forme d'explication quant au revirement intervenu depuis le courriel

du 23 mars 2017 et le paiement du 7 août 2017. Apparemment, d'autres courriers encore ont été échangés entre les parties, mais leur correspondance n'a pas été produite intégralement. Faisant référence au versement du 7 août 2017, la recourante soutient que « l'acompte qui a été versé l'a été de manière indue et à tort » (courrier de la recourante du 7 décembre 2017).

e) L'ARMC considère, avec le tribunal civil, que la recourante n'est pas parvenue à renverser la présomption de l'article 89 CO invoquée par les intimés. Visiblement, la gérance a eu quelque peine à traiter cette affaire. Le dossier ne contient pas d'explications sur la cause de l'erreur dont se prévaut la recourante, sinon peut-être la mention lapidaire que le courriel du 23 mars 2017 aurait été envoyé par une « assistante », ce qui n'explique cependant pas comment il a été possible qu'une gérance en principe bien organisée verse encore un peu plus de quatre mois plus tard la somme correspondante, après déduction de deux loyers échus dans l'intervalle. Le dossier ne contient pas non plus de rappels qui auraient été envoyés entre juillet 2016 et mai 2017, alors que la recourante prétend qu'aucun loyer n'aurait été payé durant cette période. Les pièces déposées par la recourante ne permettent pas de conclure que l'absence de paiement des loyers serait plus vraisemblable que le paiement de ceux-ci, d'une manière ou d'une autre (on ne peut notamment pas exclure qu'une garantie ait été utilisée, par exemple).

f) Dès lors, s'il n'est certes pas exclu que la validité de la quittance donnée et le versement correspondant puissent être remis en question, l'examen de ces questions relève du juge du fond et pas du juge de la mainlevée, qui se prononce uniquement sur la vraisemblance des moyens invoqués. La décision du tribunal civil refusant la mainlevée provisoire des oppositions formées par les intimés est conforme au droit.

5. Le recours doit dès lors être rejeté. Les frais judiciaires de la procédure de recours seront mis à la charge de la recourante. Ils sont arrêtés à 750 francs et le solde des avances versées qui étaient de 1'500 francs sera restitué à la recourante. Cette dernière versera en outre une indemnité de dépens aux intimés. Les dépens seront fixés en tenant compte du tarif (art. 105 al. 2 CPC). Le législateur neuchâtelois a prévu un tarif des dépens, aux articles 60 ss TFrais, lequel prévoit des montants maximaux en fonction de la valeur litigieuse, soit notamment 5'000 francs pour une valeur litigieuse comprise entre 8'001 francs et 20'000 francs (art. 61 TFrais), mais pas de montants minimaux (contrairement à ce que semble encore envisager l'article 63 al. 3 TFrais). La législation neuchâteloise ne contient pas de barèmes particuliers pour les procédures de recours. La partie qui prétend à des dépens doit déposer un état des honoraires et frais, à défaut de quoi l'autorité saisie fixe les dépens sur la base du dossier (art. 66 TFrais). En l'espèce et à défaut de mémoire d'honoraires, l'indemnité de dépens sera fixée à 800 francs, au vu des observations identiques déposées pour les intimés.

Par ces motifs, L'AUTORITÉ DE RECOURS EN MATIÈRE CIVILE

1. Ordonne la jonction des causes.

2. Rejette les recours, dans la mesure de leur recevabilité.

3. Arrête les frais judiciaires de la procédure de recours à 750 francs et les met à la charge de la recourante, qui les a avancés.

4. Invite le greffe du Tribunal cantonal à restituer à la recourante le solde des avances de frais, par 750 francs.

5. Condamne la recourante à verser, pour la procédure de recours, une indemnité de 800 francs aux intimés, solidairement.

Neuchâtel, le 2 août 2018

1 Les héritiers acquièrent de plein droit l'universalité de la succession dès que celle-ci est ouverte.

2 Ils sont saisis des créances et actions, des droits de propriété et autres droits réels, ainsi que des biens qui se trouvaient en la possession du défunt, et ils sont personnellement tenus de ses dettes; le tout sous réserve des exceptions prévues par la loi.

3 L'effet de l'acquisition par les héritiers institués remonte au jour du décès du disposant et les héritiers légaux sont tenus de leur rendre la succession selon les règles applicables au possesseur.

1 Lorsqu'il s'agit d'intérêts ou d'autres redevances périodiques, le créancier qui donne quittance pour un terme, sans faire de réserves, est présumé avoir perçu les termes antérieurs.

2 S'il donne quittance pour le capital, il est présumé avoir perçu les intérêts.

3 La remise du titre au débiteur fait présumer l'extinction de la dette.

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.

2 Le juge la prononce si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération. 1

1 Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 16 déc. 1994, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janv. 1997 (RO19951227; FF1991III 1).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.