

**COUR DES POURSUITES ET FAILLITES**

---

---

Arrêt du 3 octobre 2012

---

Présidence de M. HACK, président  
Juges : M. Sauterel et Mme Rouleau  
Greffier : Mme Nüssli

\*\*\*\*\*

**Art. 82 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 **E. \_\_\_\_\_ SÀRL**, à Lausanne, contre le prononcé rendu le 20 février 2012, à la suite de l'audience du 26 janvier 2012, par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause opposant la recourante à **U. \_\_\_\_\_ SÀRL**, à Lausanne.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

**En fait :**

**1.** A la requête d'U.\_\_\_\_\_ Sàrl, l'Office des poursuites du district de Lausanne a notifié le 31 mai 2011 à E.\_\_\_\_\_ Sàrl un commandement de payer, dans la poursuite n° 5'813'982, portant sur les sommes de 70'000 fr., avec intérêt à 8 % l'an dès le 1<sup>er</sup> octobre 2008, et de 3'500 fr., sans intérêt, la cause de l'obligation invoquée étant :

"Solde redû selon convention de vente signée le 08.08.2007 entre parties (art. 2 de dite convention et lettre de mise en demeure de P. Stouder du 19.04.2011).  
Frais d'intervention".

La poursuivie a formé opposition totale au commandement de payer.

Par acte du 27 septembre 2011, la poursuivante a requis la mainlevée provisoire à concurrence de 70'000 fr., plus intérêt à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> octobre 2008. Elle a produit à l'appui de sa requête les pièces suivantes :

- une convention de vente d'un fonds de commerce passée le 8 août 2007 entre A.\_\_\_\_\_ Sàrl, "le vendeur" et E.\_\_\_\_\_ Sàrl, "l'acheteur" qui contient en particulier les clauses suivantes :

**"Article 2**

Le prix de la vente est fixé d'un commun accord à :

**CHF\*190'000.-** (cent nonante mille francs)

Il sera payé comme suit :

**CHF\*20'000.-** (vingt mille francs) à la signature de la présente convention.

Ce montant sera versé au vendeur à titre d'acompte, garantie et de dédit.

**CHF\*90'000.-** (nonante mille francs) le **30 septembre 2007.**

**CHF\*80'000.-** (huitante mille francs) payables en douze mensualités, sans intérêts de Fr. 6'667.- (six mille six cent soixante sept francs), dès le 1<sup>er</sup> novembre 2007 pour finir le 1<sup>er</sup> octobre 2008.

Le solde impayé sera exigible immédiatement dans le cas où l'acheteur cèderait son bail avant terme, ou en cas de résiliation anticipée ou encore en cas de faillite ou de demande de sursis concordataire, ainsi qu'en cas de retard dans les paiements.

(...)

### **Article 7**

La validité de la présente convention est subordonnée à :

- **Bail à loyer en sous location, jusqu'au 30 avril 2008, ou jusqu'à paiement complet du crédit vendeur. Dès le remboursement total de la dette un bail à loyer sera établi au nom de l'acheteur.**
- **Obtention d'un crédit brasseur de minimum Fr. 30'000.-**
- **Obtention des autorisations officielles à exploiter.**

### **Article 8**

Si les conditions mentionnées à l'art. 7 ne sont pas obtenues, l'acheteur pourra récupérer le montant de **CHF\*20'000.-** (vingt mille francs) qu'il a versé comme acompte, garantie et dédit.

(...)

### **Article 14**

La présente vaut reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 LP.;"

- un avenant du 2 octobre 2007 modifiant l'article 2 de la convention de vente précitée de la manière suivante :

"Le prix de vente est de **Fr. 190'000.-** (cent nonante mille francs)

Le paiement s'effectuera comme suit :

**Fr. 20'000.-** (vingt mille francs) versé le 8 août 2007 à A. \_\_\_\_\_ Sàrl

**Fr. 50'000.-** (cinquante mille francs) le 2 octobre 2007 versé à A. \_\_\_\_\_ Sàrl

**Fr. 50'000.-** (cinquante mille francs) dès que le H. \_\_\_\_\_ aura versé le montant du prêt.

**Fr. 70'000.-** (septante mille francs) le solde, payable en 12 mensualités, sans intérêts, de Fr. 5'833,35 (cinq mille huit cent trente trois francs et trente cinq cts) dès le 1<sup>er</sup> novembre 2007, pour finir le 1<sup>er</sup> octobre 2008.

La garantie de loyer (3 mois) de **Fr. 16'290.-** sera déposée, courant janvier 2008.";

- trois quittances attestant le paiement par la poursuivie de respectivement 20'000 fr., le 9 août 2007, 50'000 fr., le 2 octobre 2007, 50'000 fr. le 18 mars 2008;

- une lettre du 19 avril 2011 du mandataire de la poursuivante réclamant à la poursuivie le paiement de 73'500 fr. et un acompte minimum de 25'000 fr. d'ici au 30 avril 2011.

Par courrier du 30 novembre 2011, la poursuivante a encore produit un extrait du registre du commerce la concernant dont il résulte que sa raison sociale était auparavant A.\_\_\_\_\_ Sàrl.

Dans une écriture du 13 janvier 2012, la poursuivie a notamment fait valoir que la reconnaissance de dette était soumise à une condition qui n'était pas réalisée. Elle a produit les pièces suivantes :

- un contrat de sous-location passé entre les parties le 18 mars 2008 qui contient les clauses suivantes :

"1. Le présent bail de sous-location est établi conformément à l'art. 7 de la convention de vente du fonds de commerce du café-restaurant " [...]" (...), convention signée entre les parties le 8 août 2007.

(...)

5. Le présent bail de sous-location restera en vigueur jusqu'à complet paiement des sommes prévues à l'art. 2 de la susdite convention de vente de fonds de commerce, soit en principe jusqu'à fin avril 2009, et jusqu'à sa substitution par un bail établi par le bailleur principal";

- une convocation adressée le 12 janvier 2011 à A.\_\_\_\_\_ Sàrl par la gérance G.\_\_\_\_\_ pour l'établissement d'un état des lieux de sortie le 28 février 2011 concernant le restaurant, kiosque, discothèque et pub dans l'immeuble de l'avenue de [...];

- un avis de saisie de créance adressé le 12 mai 2011 à la poursuivie par l'Office des poursuites de l'arrondissement de Lavaux-Oron portant sur la

créance en paiement du solde du prix de vente du fond de commerce du café-restaurant [...] d'un montant de 70'000 fr., à concurrence de 48'486 fr. 30;

- une lettre adressée le 18 juillet 2011 par le conseil de la poursuivie à l'office précité indiquant que la créance saisie était entièrement contestée;

- une lettre du 18 juillet 2011 également du conseil de la poursuivie à celui de la poursuivante énonçant divers griefs à l'encontre de celle-ci censés fonder une baisse de loyer pour diminution de jouissance des locaux sous-loués de 30 % au moins, représentant un montant de 66'879 fr. depuis mars 2008, ainsi qu'un préjudice "pécunier" de 150'000 francs pour la même période, ces deux montants (216'789 fr. au total) étant formellement opposés en compensation notamment envers la somme de 73'500 fr. réclamée par la poursuivante dans sa lettre du 19 avril 2011;

- un courrier du 6 septembre 2011 du conseil de la poursuivie à celui de la poursuivante mentionnant les mêmes griefs et impartissant à cette dernière un ultime délai au 15 septembre 2011 pour y remédier, à défaut de quoi le loyer serait consigné dès le 1<sup>er</sup> octobre 2011;

- une lettre adressée le 4 octobre 2011 par le conseil de la poursuivie à l'Office des poursuites du district de Lausanne, mentionnant en particulier que sa cliente a formellement opposé en compensation sur les loyers réclamés par la bailleuse une créance portant sur un montant de 216'789 francs;

- une requête adressée le 20 octobre 2011 à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de Lausanne par le conseil de la poursuivie qui conclut notamment à l'annulation du congé donné le 23 septembre 2011 pour le 31 octobre 2011, relatif aux locaux commerciaux dans l'immeuble sis à l'avenue de [...]; la poursuivie allègue dans cette écriture avoir interrompu le paiement du loyer dès le 1<sup>er</sup> juin 2011, en raison de l'importante créance qu'elle avait à l'encontre de l'intimée bailleuse;

- un lettre du 13 janvier 2012, dans laquelle le conseil de la poursuivie s'enquiert auprès d'O.\_\_\_\_\_ AG de l'éventuelle résiliation du bail principal liant cette société à la poursuivante et portant sur les locaux précités.

A l'audience de mainlevée du 26 janvier 2012, la poursuivie a encore produit une lettre que lui a adressée le 18 janvier 2012 un avocat pour l'informer que le bail passé entre sa cliente O.\_\_\_\_\_ AG et U.\_\_\_\_\_ Sàrl avait été résilié notamment pour défaut de paiement des loyers, frais et charges et que des procédures étaient actuellement en cours.

**2.** Par prononcé du 20 février 2012, le Juge de paix du district de Lausanne a levé provisoirement l'opposition à concurrence de 70'000 fr., plus intérêt

au taux de 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> octobre 2008 (I), arrêté à 480 les frais judiciaires, compensés avec l'avance de frais de la poursuivante (II), mis ces frais à la charge de la poursuivie (III) et dit que celle-ci devait rembourser à la poursuivante son avance de frais de 480 fr. et lui verser la somme de 500 fr. à titre de dépens, en défraiement de son représentant professionnel (IV).

Les motifs du prononcé ont été adressés pour notification aux parties le 27 mars 2012. Le premier juge a considéré en substance que la convention du 8 août 2007 valait titre de mainlevée, que la poursuivie avait admis que les deux dernières conditions figurant à l'art. 7 de ce contrat étaient remplies et que le moyen tiré de la non réalisation de la première condition de cette clause n'était pas recevable dès lors que l'établissement d'un bail à loyer au nom de la poursuivie ne devait intervenir qu'après paiement du solde du prix de vente.

E. \_\_\_\_\_ Sàrl a recouru contre ce prononcé par acte du 3 avril 2012, concluant, avec suite de frais et dépens de première et seconde instances, principalement, à sa réforme dans le sens du maintien de l'opposition et, subsidiairement, à son annulation.

L'effet suspensif requis dans le recours a été accordé par décision du 5 avril 2012 du président de la cour de céans.

Dans ses déterminations du 14 mai 2012, U. \_\_\_\_\_ Sàrl a conclu, avec dépens, au rejet du recours.

### **En droit :**

I. Le recours a été formé en temps utile, dans le délai de dix jours de l'art. 321 al. 2 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre

2008; RS 272). Ecrit et motivé, il est recevable à la forme (art. 321 al. 1 CPC).

**II. a)** Le poursuivant dont la poursuite est frappée d'opposition peut, s'il se trouve au bénéfice d'une reconnaissance de dette, requérir la mainlevée provisoire de l'opposition, que le juge prononce si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 LP, loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889, RS 281.1). 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 (Panchaud/Caprez, La mainlevée d'opposition, § 1; Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 29 ad art. 82 LP; ATF 130 III 87 c. 3.1, JT 2004 II 118 et les arrêts cités).

Si la reconnaissance de dette n'est pas pure et simple, elle ne permet la mainlevée qu'avec la preuve, rapportée par le poursuivant, que les conditions ou réserves sont devenues sans objet (Panchaud/Caprez, op. cit., § 16; Gilliéron, op. cit., n. 40 ad art. 82 LP).

**b)** En l'espèce, il n'est pas contesté que la convention du 8 août 2007 qui porte la signature de la recourante et qui indique le montant qu'elle reconnaît devoir constitue une reconnaissance de dette.

La recourante soutient qu'elle ne peut valoir titre de mainlevée dès lors que la première condition figurant dans la clause 7 de la convention du 8 août 2007 ne serait plus réalisable. Elle allègue en effet que le bail principal passé entre l'intimée et la société O.\_\_\_\_\_ AG aurait été résilié, de sorte qu'un transfert de bail serait désormais impossible. Les parties se retrouveraient ainsi dans la même situation que si elles n'avaient jamais conclu l'acte.

De son côté l'intimée considère que la clause invoquée ne constitue ni une réserve ni une condition au paiement du prix convenu et que, par ailleurs, il n'est pas démontré qu'elle serait dans l'impossibilité de respecter son engagement une fois le paiement du solde du prix de vente intervenu.

Il convient dès lors d'analyser les clauses de la convention du 8 août 2007 afin de déterminer la réelle et commune intention des parties au moment de sa signature (art. 18 CO).

L'article 2 de la convention fixe le prix de vente et les modalités de paiement. Ces dernières ont ensuite été modifiées par les parties dans l'avenant du 2 octobre 2007 et dans le contrat de sous-location passé le 18 mars 2008. Il ressort en définitive de ces trois actes qu'un premier acompte de 20'000 fr. devait être payé à la signature du contrat, un deuxième acompte de 50'000 fr. le 2 octobre 2007, un troisième acompte de 50'000 fr. dès l'obtention d'un prêt par le H.\_\_\_\_\_. Le solde de 70'000 fr. devait être payé en douze mensualités de 5'833 fr. 35 jusqu'à fin avril 2009. Il était en outre précisé que le solde impayé serait immédiatement exigible notamment en cas de retard dans les paiements.

L'article 7 subordonne la validité de la convention à deux événements. L'obtention d'un crédit brasseur de 30'000 fr. au minimum et l'obtention des autorisations officielles à exploiter, sont clairement des conditions au sens de l'art. 151 CO, soit des événements futurs (objectivement incertains), à la survenance desquels les parties attachent l'efficacité ou non d'un acte juridique (Pichonnaz, Commentaire romand, n. 1 ad art. 151 CO). Les parties admettent que ces deux conditions sont réalisées.

Il n'en va pas de même du premier événement mentionné à l'art. 7 sous la forme :

"Bail à loyer en sous location jusqu'au 30 avril 2008, ou jusqu'au paiement complet du crédit vendeur. Dès le remboursement total de la dette un bail à loyer sera établi au nom de l'acheteur."

Il n'est pas douteux, ce point n'est d'ailleurs pas discuté, que les parties entendaient offrir à l'acheteur la jouissance des locaux commerciaux du café-restaurant pour en permettre l'exploitation, en premier lieu sous la forme d'une sous-location, puis, après paiement de l'intégralité du prix de vente, sous la forme d'un bail à loyer liant directement l'acheteur au propriétaire. Cette clause ne constitue dès lors pas une condition mais bien un devoir contractuel de l'intimée ou plutôt

deux obligations distinctes à sa charge : celle de conclure avec la recourante un contrat de sous-location, celle, après paiement intégral du prix de vente, de requérir du propriétaire un transfert de bail. Il ne peut s'agir d'une condition de validité de la convention. Cela signifierait en effet que la validité de celle-ci serait subordonnée à son exécution par l'acheteur, plus précisément au paiement du solde du prix de vente, quelle qu'en soit la date.

La première des obligations de l'intimée a bien été exécutée. La recourante a bénéficié d'un contrat de sous-location non seulement jusqu'au 30 avril 2009, soit jusqu'à l'échéance du délai fixé pour le paiement du solde du prix de vente, mais bien au-delà comme cela résulte de sa requête à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer. Il ressort de cette écriture que le contrat de sous-location aurait finalement été résilié le 23 septembre 2011 pour le 31 octobre 2011. La recourante ne peut toutefois en tirer argument dès lors que le contrat de sous-location était garanti jusqu'à l'échéance du délai de paiement, fixée au 30 avril 2009 et que l'obligation de transférer le bail n'est pas exigible en l'état dès lors que le prix de vente n'a pas été intégralement payé.

Au surplus, on ignore dans quelle mesure l'intimée n'est plus à même de satisfaire à cette dernière obligation. La lettre du 18 janvier 2012 de l'avocat de la propriétaire indique certes que le contrat de bail passé entre sa cliente et l'intimée a été résilié, mais sans en préciser la date et mentionne également que des procédures sont actuellement en cours.

**III. a)** Le juge prononce la mainlevée si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 al. 2 LP).

**b)** Dans sa lettre du 18 juillet 2011, la recourante a invoqué en compensation une créance de 216'789 fr.. Elle n'a toutefois pas rendu vraisemblable cette créance, qui ne repose que sur ses propres allégations, de sorte que ce moyen doit être également rejeté.

**IV.** En définitive, le recours doit être rejeté et le prononcé entrepris maintenu.

Les frais judiciaires de deuxième instance, fixés à 690 francs, doivent être mis à la charge de la recourante. Celle-ci devra en outre verser à l'intimée des dépens de deuxième instance, arrêtés à 1'500 francs.

Par ces motifs,  
la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos en sa qualité d'autorité  
de recours en matière sommaire de poursuites,  
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** Le prononcé est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 690 fr. (six cent nonante francs), sont mis à la charge de la recourante.
- IV.** La recourante E. \_\_\_\_\_ Sàrl doit verser à l'intimée U. \_\_\_\_\_ Sàrl la somme de 1'500 fr. à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 3 octobre 2012

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, prend date de ce jour.

Il est notifié, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Guillaume Perrot, avocat (pour E. \_\_\_\_\_ Sàrl),
- M. Jean-Daniel Nicaty, agent d'affaires breveté (pour U. \_\_\_\_\_ Sàrl).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 70'000 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 :

- M. le Juge de paix du district de Lausanne.

La greffière :