

**COUR DES POURSUITES ET FAILLITES**

---

---

Arrêt du 20 décembre 2017

---

Composition : Mme ROULEAU, présidente  
MM. Colombini et Hack, juges  
Greffier : Mme Debétaz Ponnaz

\*\*\*\*\*

**Art. 82 LP; 21, 23, 24, 28 et 254 CO**

La Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal, statuant à huis clos en sa qualité d'autorité de recours en matière sommaire de poursuites, s'occupe du recours exercé par **B.R.**\_\_\_\_\_ et **C.R.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, contre le prononcé rendu par le Juge de paix du district de Lausanne à la suite de l'audience du 16 mai 2017 et adressé pour notification aux parties le 21 juin 2017, dans la poursuite n° 8'145'292 de l'Office des poursuites du district de Lausanne exercée à l'instance des recourants contre **X.**\_\_\_\_\_, à Lausanne.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

**En fait :**

**1. a)** Le 25 janvier 2017, à la réquisition de B.R.\_\_\_\_\_ et C.R.\_\_\_\_\_, l'Office des poursuites du district de Lausanne a notifié à X.\_\_\_\_\_, dans la poursuite ordinaire n° 8'145'292, un commandement de payer la somme de 454'500 fr., plus intérêt à 5% l'an dès le 15 décembre 2016, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation : « Contrat de vente cession du 8 octobre 2015, non-paiement des annuités, annuités dues jusqu'à la fin du contrat, selon clause exigibilité de l'art. III. » Le poursuivi a formé opposition totale.

**b)** Le 14 février 2017, les poursuivants ont déposé auprès du Juge de paix du district de Lausanne une requête concluant, avec suite de frais et dépens, à la mainlevée provisoire de l'opposition. Outre l'original du commandement de payer et une procuration en faveur de leur conseil, ils ont produit les pièces suivantes :

- un contrat de vente signé par les parties le 8 octobre 2015, par lequel les époux R.\_\_\_\_\_ ont vendu à X.\_\_\_\_\_ toutes les parts sociales de la société J.\_\_\_\_\_Sàrl pour le prix de 535'500 francs. Le contrat précise à son article I que : « Le seul actif de cette société à la date du transfert est le bail à loyer conclu par la société avec Y.\_\_\_\_\_ concernant l'immeuble sis à la rue [...]/[...] à Lausanne. La désignation des locaux résulte du bail à loyer conclu le 29 mars 2005 entre les propriétaires de cet immeuble et [...] AG, qui est joint au présent contrat pour en faire partie intégrante. Ce bail a été transféré, côté locataire, à J.\_\_\_\_\_Sàrl à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2010 selon avenant des 2 et 6 juillet 2010 dont une copie est annexée au présent contrat ». Selon l'article II du contrat, le prix de vente, fixé « eu égard aux substances via les parts sociales ressortant des comptes de pertes et profits et bilans 2013 et 2014 », était payable comme suit :

- 15'500 fr. à la signature du contrat
- 9'000 fr. au 30 novembre 2015
- 11'500 fr. au 31 décembre 2015

- le solde de 499'500 fr. par acomptes mensuels de 4'500 fr. versés le premier de chaque mois du 1<sup>er</sup> janvier 2016 au 1<sup>er</sup> mars 2025.

L'article III du contrat prévoit qu'en cas de retard de plus de dix jours dans le paiement d'un acompte, le solde du prix devient immédiatement exigible et payable, sans mise en demeure préalable, et qu'en outre, dans ce cas, J. \_\_\_\_\_ Sàrl s'engage irrévocablement à transférer le bail à loyer aux époux R. \_\_\_\_\_ ;

- une lettre adressée le 7 octobre 2016 par le conseil de X. \_\_\_\_\_ aux époux R. \_\_\_\_\_, disant avoir reçu récemment les bilan et compte de pertes et profits de la société J. \_\_\_\_\_ Sàrl arrêtés au 30 octobre 2015, date de la cessation d'activité des époux R. \_\_\_\_\_ dans cette société, et constaté que les actifs qui se chiffraient à 155'772 fr. au 31 décembre 2014 n'étaient plus que de 25'202 fr. dix mois plus tard. Il a relevé qu'en outre, le bail à loyer était désigné comme « seul actif » de la société dans le contrat, tout en ne figurant pas au bilan, ce en quoi il décelait « des prémices de transaction couplée hautement illicite ». Son client considérait avoir été « l'objet d'une convention entachée de lésion (art. 21 CO) (...) la disproportion des prestations [étant] avérée tant il [était] évident que le prix de vente [était] surfait pour des actifs quasi nuls ». Il considérait également avoir fait l'objet de l'exploitation de sa gêne, dans la mesure où les époux R. \_\_\_\_\_ avaient « amplement exploité le fait que X. \_\_\_\_\_ était déjà arrivé avec l'une de ses sociétés, K. \_\_\_\_\_ SA, dans les lieux en qualité de sous-locataire » et l'avaient « menacé de le sortir des lieux », de surcroît à l'approche de la fin de l'année, « soit une période cruciale pour la réalisation du chiffre d'affaires ». En conséquence, X. \_\_\_\_\_ déclarait invalider le contrat et cessait tout paiement du chef de son exécution ;

- la réponse des époux R. \_\_\_\_\_ du 21 décembre 2016, dont la teneur est notamment la suivante :

« En premier lieu, la demande est venue de X. \_\_\_\_\_, qui nous a sollicités pour l'extension de sa surface sous-louée. Cela nous posait problème, car cette extension ne pouvait s'opérer qu'au détriment de la surface de stockage de notre commerce et nous n'aurions plus pu l'exploiter. C'est pour ce motif que nous

avons proposé le rachat de la Sàrl avec le bail, solution qui impliquait notre départ afin d'exploiter notre commerce ailleurs.

Il ressort bien de la convention de vente que le seul actif de la Sàrl était la valeur du bail, non portée au bilan lui-même. Ainsi, le bilan, intermédiaire ou non, n'était absolument pas relevant quant à la décision d'acquérir la Sàrl pour votre client. De surcroît, (...) les modifications portées au bilan (...) portent respectivement sur la vente des installations dans le local ou leur amortissement, installations qui ont précisément été vendues, respectivement détruites, avant le transfert du bail et qui n'ont pas du tout été reprises par M. X. \_\_\_\_\_ . »

Ils ont contesté l'existence tant d'une tromperie que d'une exploitation de la gêne ou de l'inexpérience - au demeurant contestée, X. \_\_\_\_\_ étant « rompu aux affaires » - du sous-locataire, que d'une transaction couplée, relevant que « non seulement la convention n'émane pas du bailleur, mais elle est en rapport avec la chose louée, du fait qu'elle portait précisément sur le transfert de la titularité économique du bail ». Enfin, ils ont mis l'acheteur en demeure de verser dans les dix jours les annuités exigibles de novembre et décembre 2016 et l'ont rendu attentif à la clause d'exigibilité en cas de retard d'une annuité ;

- un extrait internet avec radiations du Registre du commerce du canton de Vaud (ci-après : RC) au 13 février 2017 concernant J. \_\_\_\_\_ Sàrl, dont X. \_\_\_\_\_ est l'associé gérant inscrit depuis le 24 décembre 2015.

Dans leur requête, les poursuivants ont notamment allégué que X. \_\_\_\_\_ s'était acquitté des trois acomptes initiaux et des acomptes mensuels de janvier à octobre 2016, soit d'un montant total de 81'000 francs.

**c)** Le juge de paix a notifié la requête au poursuivi et cité les parties à son audience du 16 mai 2017. A dite audience, le poursuivi a déposé ses déterminations, concluant au maintien de l'opposition à la poursuite en cause, avec suite de frais et dépens, et a produit seize pièces sous bordereau, parmi lesquelles :

- un extrait internet sans radiations du RC au 24 novembre 2016 concernant K. \_\_\_\_\_ SA, inscrite le 13 mai 1996, dont le but social est le

commerce, la diffusion et la vente par correspondance de vidéocassettes, livres et jeux, et dont l'administrateur est X.\_\_\_\_\_ ;

- le bilan et le compte de pertes et profits au 31 octobre 2015 de J.\_\_\_\_\_Sàrl ;

- un contrat de bail à loyer conclu le 29 mars 2005 entre, d'une part, Y.\_\_\_\_\_, et d'autre part, [...] AG, portant sur le sous-sol (dépôt, abris, chaufferie), le rez-de-chaussée (dépôt habits), le premier étage (dépôt habits) et le deuxième étage (dépôt habits), de l'immeuble [...]. Le bail était conclu pour une durée de dix ans dès le 1<sup>er</sup> mars 2005, soit jusqu'au 1<sup>er</sup> mars 2015, et il revenait de droit au locataire, à conditions égales, de prolonger le bail pour deux périodes successives de cinq ans. Un avenant N° 1 du 1<sup>er</sup> juillet 2008 à ce contrat règle la reprise du bail par [...], B.R.\_\_\_\_\_ à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2008 ;

- une lettre du conseil de J.\_\_\_\_\_Sàrl au notaire de « M. Y.\_\_\_\_\_ » du 26 novembre 2014, lui soumettant un projet de sous-location entre sa cliente et la Coop et l'informant qu'une autre entreprise « qui s'occupe de réparation de téléphones et de vente de livres » était intéressée à sous-louer le premier étage pour un loyer initial de 4'000 fr. ;

- une lettre du 23 janvier 2015 adressée par le conseil de « M. Y.\_\_\_\_\_ » à celui de J.\_\_\_\_\_Sàrl, exprimant les réticences de son client à donner son consentement aux sous-locations proposées par la locataire ;

- dito du 24 juin 2015, dans laquelle le conseil du propriétaire constate que « la société K.\_\_\_\_\_SA se serait installée, mais que le loyer mensuel n'aurait pas encore été modifié conformément à [son] courrier du 26 février 2015 », et demande qu'on lui indique « s'il y a eu sous-location et, dans l'affirmative, qu'elle se déroule bien selon les termes du courrier du 26 février 2015 » ;

- un tableau récapitulatif le chiffre d'affaires de la société K.\_\_\_\_\_SA de 2012 à 2013, montrant une augmentation de 40,89% de 2014 à 2015 et de 83,80% de 2015 à 2016 (janvier à juin) ;

- une demande déposée auprès de la Chambre patrimoniale par X.\_\_\_\_\_ contre B.R.\_\_\_\_\_ et C.R.\_\_\_\_\_ le 2 mai 2017, concluant à « l'invalidation partielle du contrat de vente-cession daté du 8 octobre

2015 (...) pour cause de lésion » et au rétablissement de « l'équilibre du contrat » par une réduction du prix de vente ;

- une lettre adressée le 5 mai 2017 au conseil des poursuivants par le conseil du poursuivi, disant que son client, « en complément à son invalidation partielle du 7 octobre 2016 pour lésion », déclare invalider également le contrat pour dol et erreur essentielle.

**d)** Pour leur part, les poursuivants ont produit à l'audience un « bordereau de preuves tiré de la procédure au fond », dont notamment les pièces suivantes :

- un avenant N° 2 des 2 et 6 juillet 2010 au contrat de bail du 29 mars 2005 et à son avenant N° 1 du 1<sup>er</sup> juillet 2008, réglant le transfert du bail et de son avenant « côté locataire » de [...] B.R. \_\_\_\_\_ à J. \_\_\_\_\_ Sàrl à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2010 ;

- des extraits internet du RC concernant six entreprises, actives et radiées, dans lesquelles X. \_\_\_\_\_ exerce ou a exercé une fonction (administrateur, associé ou titulaire de la raison individuelle) ;

- des échanges de lettres entre les conseils des différentes parties, durant les mois de novembre et décembre 2015, dont il ressort que la vente des parts sociales de J. \_\_\_\_\_ Sàrl à X. \_\_\_\_\_ ne modifie pas la titularité du contrat de bail (principal) de J. \_\_\_\_\_ Sàrl et que K. \_\_\_\_\_ SA reste sous-locataire.

**2.** Par prononcé du 16 mai 2017, adressé pour notification aux parties le 21 juin 2017, le Juge de paix du district de Lausanne a rejeté la requête de mainlevée (I), arrêté à 660 fr. les frais judiciaires, compensés avec l'avance de frais de la partie poursuivante (II), les a mis à la charge de cette dernière (III) et a dit qu'elle verserait à la partie poursuivie la somme de 4'000 fr. à titre de dépens pour le défraiement de son représentant professionnel (IV).

La motivation a été demandée par les deux parties, en temps utile.

Les motifs du prononcé ont été adressés le 7 septembre 2017 aux parties et notifiés le lendemain. En bref, le premier juge a considéré que le poursuivi rendait vraisemblable que les époux R.\_\_\_\_\_ avaient tiré parti de la situation pour vendre les parts de leur société au prix fort sur la base des comptes annuels 2013/2014, sans mentionner que l'actif avait été dilué depuis lors de manière substantielle, et que le contrat était résiliable pour cause de lésion.

**3.** B.R.\_\_\_\_\_ et C.R.\_\_\_\_\_ ont recouru par acte du 13 septembre 2017, concluant, avec suite de frais et dépens, à la réforme du prononcé en ce sens que la mainlevée provisoire de l'opposition à la poursuite en cause est prononcée pour la somme de 454'500 fr., plus intérêt à 5% l'an dès le 15 décembre 2016.

Par réponse du 6 novembre 2017, X.\_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours.

### **En droit :**

**I.** Déposé dans les formes requises et en temps utile (art. 321 al. 1 et 2 CPC [Code de procédure civile ; RS 272]), le recours est recevable.

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

**II. a)** Selon l'art. 82 al. 1 LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1), le créancier dont la poursuite - frappée d'opposition - se fonde sur une reconnaissance de dette constatée par acte authentique ou sous seing privé peut requérir la mainlevée provisoire de l'opposition. La procédure de mainlevée provisoire, ou définitive, est

une procédure sur pièces (Urkundenprozess), dont le but n'est pas de constater la réalité de la créance réclamée en poursuite, mais l'existence d'un titre exécutoire. Le juge de la mainlevée examine uniquement la force probante du titre produit par le poursuivant, sa nature formelle (ATF 142 III 720 consid. 4.1 ; 132 III 140 consid. 4.1.1 et les arrêts cités).

Constitue une reconnaissance de dette l'acte sous seing privé signé par le poursuivi, d'où ressort sa volonté de payer au poursuivant, sans réserve ni condition, une somme d'argent déterminée, ou aisément déterminable, et exigible (ATF 139 III 297 consid. 2.3.1 ; 136 III 627 consid. 2 et les références citées, 136 III 624 consid. 4.2.2 ; TF 5A\_435/2015 du 13 octobre 2015 consid. 3.2.1.1).

Selon l'art. 82 al. 2 LP, le juge prononce la mainlevée provisoire de l'opposition si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération. Le poursuivi peut se prévaloir de tous les moyens de droit civil - exceptions ou objections - qui infirment la reconnaissance de dette (ATF 142 III 720 consid. 4.1 ; 136 III 624 consid. 4.2.1 ; TF 5A\_389/2016 du 21 septembre 2016 consid. 3.1.1 ; TF 5A\_434/2015 du 21 août 2015 consid. 6.1.2, SJ 2016 I 49 ; TF 5D\_147/2011 du 10 novembre 2011 consid. 3). Il peut notamment invoquer les vices de la volonté (TF 5A\_892/2015 du 16 février 2016 consid. 4.3.1, SJ 2016 I 437 ; TF 5A\_652/2011 du 28 février 2012 consid. 3.2.2 et la réf. cit.), notamment la lésion (Abbet/Veuillet, La mainlevée de l'opposition, n. 119 *ad* art. 82 LP). Il n'a pas à apporter la preuve absolue (ou stricte) de ses moyens libératoires, mais seulement à les rendre vraisemblables. De simples allégations non documentées ne suffisent pas ; il faut que le moyen libératoire soit rendu vraisemblable par les pièces produites (art. 254 al. 1 CPC), car seule la preuve par les pièces que les parties remettent au juge est recevable (CPF 12 septembre 2014/318 ; Gilliéron, Poursuite pour dettes, faillites et concordat, 5<sup>e</sup> éd., n. 786 pp. 198-199).

**b)** Selon l'art. 21 CO (Code des obligations ; RS 220), en cas de disproportion évidente entre la prestation promise par l'une des parties et la contre-prestation de l'autre, la partie lésée peut, dans le délai d'un an, déclarer qu'elle résilie le contrat et répéter ce qu'elle a payé, si la lésion a

été déterminée par l'exploitation de sa gêne, de sa légèreté ou de son inexpérience (al. 1) ; le délai d'un an court dès la conclusion du contrat (al. 2).

Pour déterminer si les prestations sont dans un rapport de disproportion évidente, il convient de comparer les prestations échangées selon leur valeur au moment de la conclusion du contrat (condition objective ; ATF 123 III 292 consid. 6a, JdT 1998 I 586 ; TF 4A\_491/2015 du 14 janvier 2016 consid. 4.2).

La disproportion est évidente lorsqu'elle saute aux yeux ; elle doit être flagrante (TF 4C.254/2004 du 3 novembre 2004 consid. 3.3.1 ; Engel, *Traité des obligations en droit suisse*, 2<sup>e</sup> éd., pp. 300-301). Cependant, sans être lié par une formule fixe, le juge l'appréciera librement en étant attentif au fait que la disproportion évidente doit être le résultat d'une exploitation usuraire. C'est pour cette raison que l'art. 21 CO ne s'applique pas seulement aux cas rares d'une disparité des prestations extraordinairement choquante ou complètement démesurée, mais aussi lorsqu'elle ressort de l'exploitation de la faiblesse du lésé (Schmidlin, *in* Thévenoz/Werro (éd.), *Commentaire romand, Code des obligations I* (CR CO I), 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2012, n. 5 *ad* art. 21 CO). Une disproportion manifeste a ainsi été admise pour un prix de vente dépassant de 80% celui du marché (720'000 fr., alors que la valeur vénale était de 400'000 fr. ; TF 4C.238/2004 du 13 octobre 2005 consid. 2.2) ou un prix de vente du double de la valeur d'assurance (ATF 84 II 107) ou encore un loyer pour un stade de football de plus de 200% supérieur à la valeur du marché (ATF 123 III 292, JdT 1998 I 586).

Les conditions subjectives de la lésion, soit la gêne, l'inexpérience ou la légèreté de la personne lésée, ainsi que l'exploitation d'une de ces faiblesses par le cocontractant, doivent être examinées à la lumière de l'ensemble des circonstances qui ont entouré et précédé la conclusion du contrat (ATF 61 II 31 consid. 2b). Des circonstances postérieures à la conclusion du contrat peuvent être prises en compte si elles permettent de fournir des indices quant à la faiblesse de la personne

lésée ou à son exploitation par le cocontractant avant ou pendant la conclusion du contrat (TF 4A\_491/2015 du 14 janvier 2016 consid. 4.3 et les réf. cit.).

On est en présence d'une gêne au sens de l'art. 21 CO lorsqu'une partie se trouve, au moment de la conclusion du contrat, dans un état de grande détresse, une situation de contrainte. La détresse économique n'est pas seule en cause. La gêne peut être aussi de nature personnelle, familiale, politique ou d'une autre nature juridiquement pertinente. Le point décisif est que l'une des parties considère la conclusion du contrat désavantageux pour elle comme un moindre mal par rapport au préjudice dont elle est menacée, pour autant que cette pesée des intérêts en présence apparaisse aussi comme soutenable d'un point de vue objectif (ATF 123 III 592 consid. 5, JdT 1998 I 586).

Il y a exploitation, si le lésant exploite sciemment la situation en imposant à l'autre partie des prestations disproportionnées, soit en prenant l'initiative, soit en profitant d'une situation déjà existante. Sa prise d'influence est cause de la disproportion des prestations. S'il n'a pas connu ni ne devait connaître l'état affaibli de la partie adverse, l'élément d'exploitation fait défaut (Schmidlin, *op. cit.*, n. 12 ad art. 21 CO). En d'autres mots, le lésant sait ou doit savoir qu'il se conduit en exploitateur (Engel, *op. cit.*, p. 304).

De manière générale, la mise en œuvre de l'art. 21 CO doit rester exceptionnelle dans un régime contractuel dominé par les principes de la liberté contractuelle et de l'autonomie des parties (TF 4A\_491/2015 du 14 janvier 2016 consid. 4.1).

**c)** En l'espèce, il n'est pas contesté que le contrat de vente de parts sociales du 8 octobre 2015 constitue un titre de mainlevée. Il reste à déterminer si l'intimé a rendu vraisemblable avoir été victime d'une lésion, étant relevé qu'il n'est pas contesté que le délai d'une année dès la conclusion du contrat pour invalider le contrat, selon l'art. 21 al. 2 CO, a été respecté.

Les recourants font valoir qu'il ressort de l'article I du contrat que le seul actif justifiant la vente de la Sàrl était la valeur du bail, non portée au bilan lui-même, de sorte que la valeur du bilan 2015, intermédiaire ou non, n'était pas déterminante quant à la décision d'acquérir les parts sociales. Ils relèvent que les comptes de K. \_\_\_\_\_ SA font état d'une nette progression du chiffre d'affaires de cette société, qui tirait donc une situation particulièrement bénéfique de son nouvel emplacement garanti jusqu'en 2025, ce qui démontre que la reprise de la société J. \_\_\_\_\_ Sàrl n'était nullement liée à l'exploitation du commerce de l'intimé, mais visait à acquérir le bail existant sur l'immeuble.

Pour sa part, l'intimé insiste sur le fait que le prix a été fixé, selon l'article II du contrat, en fonction des « substances » ressortant des comptes de pertes et profits et bilans 2013 et 2014 et que les actifs, alors qu'ils se montaient à 155'772 fr. selon le bilan 2014, n'étaient plus que de 25'202 fr. 35 au 30 octobre 2015, selon les comptes au 30 octobre 2015 qu'il n'a pu obtenir que le 28 septembre 2016. Il voit une preuve du caractère léonin du contrat dans son article III qui prévoit qu'en cas de retard dans l'obligation de s'acquitter d'un seul acompte, outre que l'entier du solde du prix de vente devient immédiatement exigible et payable, il doit transférer le bail aux recourants, de sorte qu'en cas de défaut d'une seule mensualité, il paierait l'intégralité du prix de vente pour ne rien détenir au final.

Même si l'on doit admettre le caractère équivoque du contrat, qui fait état à la fois de ce que le seul actif serait le bail, qui ne figure pas au bilan, et de ce que le prix de vente est fixé en fonction des « substances » ressortant des comptes de pertes et profits et bilans 2013-2014, la thèse de l'intimé ne présente pas une vraisemblance suffisante pour retenir une disproportion manifeste des prestations. Dans tous les cas, le prix de vente de 535'500 fr. ne saurait avoir été fixé en fonction des seuls actifs au bilan, qui s'élevaient à 155'772 fr., mais bien également, sinon principalement, en fonction de la valeur économique du bail à loyer, qui présentait un intérêt majeur pour le développement de la

société de l'intimé K.\_\_\_\_\_SA, qui s'est effectivement réalisé. De surcroît, la diminution des actifs est due pour une part supérieure à 60'000 fr. à l'amortissement des installations et liée à la cessation de l'exploitation du commerce des recourants, que l'intimé n'a pas reprise. A supposer que l'on doive tenir compte, dans l'hypothèse la plus favorable à l'intimé, du fait que les actifs au bilan ont diminué de 130'570 fr. et que le prix de vente aurait dû être fixé à environ 400'000 fr., une telle différence ne constitue pas une disproportion manifeste, qui saute aux yeux au sens de la jurisprudence. La vraisemblance de la disproportion manifeste n'est ainsi pas réalisée.

S'agissant de l'aspect subjectif de la lésion, le premier juge a considéré que le poursuivi avait rendu vraisemblable s'être retrouvé contraint d'accepter l'offre des époux R.\_\_\_\_\_ et notamment un prix des parts sociales de J.\_\_\_\_\_Sàrl uniquement sur la base des comptes 2013/2014, sans en connaître la valeur actuelle, plutôt que de ne pas pouvoir rester dans les locaux qu'il sous-louait pour l'exploitation de sa société et de manquer la période lui permettant de réaliser une part importante de son chiffre d'affaires.

Les recourants font valoir qu'il ne ressort d'aucune pièce au dossier qu'ils auraient pu mettre l'intimé sous pression et auraient exigé de lui le rachat de la société titulaire du bail.

L'intimé fait valoir qu'il craignait de voir les locaux qui lui étaient sous-loués lui être soustraits et être attribués à la Coop. En réalité, les discussions sur une éventuelle sous-location à la Coop, évoquée dans la lettre du 26 novembre 2014, sont antérieures à l'installation de l'intimé ; bien plus, les recourants évoquaient alors le fait qu'une autre entreprise s'occupant de réparation de téléphones et de vente de livres - les recourants ont allégué en deuxième instance qu'il s'agissait de K.\_\_\_\_\_SA, ce que l'intimé n'a pas contesté, le but de sa société étant notamment la vente de vidéocassettes, livres et jeux - était intéressée à sous-louer le premier étage avec un loyer de 4'000 fr., ce qui démontre que les projets avec la Coop visaient des locaux distincts de ceux sous-

loués par la suite par K. \_\_\_\_\_ SA. Quant au fait que le propriétaire n'aurait pas admis la sous-location, s'il est vrai que, dans sa lettre du 23 janvier 2015, son conseil faisait état de ses réticences à donner son consentement et de son souhait de « ne pas prêter main à un abus de droit », il ne paraît pas s'être opposé au principe d'une sous-location par la suite, se contentant de demander, par lettre du 24 juin 2015, s'il y avait eu sous-location et si elle se déroulait bien selon les termes du courrier du 26 février 2015. L'intimé, qui n'a pas produit ce courrier du 26 février 2015, n'a pas rendu vraisemblable par pièce que sa sous-location était menacée, ni que le bailleur principal s'y serait opposé. Il n'a dès lors pas rendu vraisemblable s'être trouvé contraint à accepter le prix de vente voulu par les recourants plutôt que de risquer de manquer la période lui permettant de réaliser une part importante de son chiffre d'affaires. L'aspect subjectif de la lésion n'est pas non plus rendu vraisemblable.

En conclusion, le moyen des recourants est bien fondé.

**IV.** L'intimé invoque d'autres moyens libératoires, savoir le dol et l'erreur essentielle. Il a d'ailleurs invalidé le contrat de vente pour dol et erreur essentielle, par lettre du 5 mai 2017, apparemment dans le délai de l'art. 31 CO. Il a aussi invoqué le moyen dans ses déterminations en première instance.

**a)** A teneur de l'art. 23 CO, le contrat n'oblige pas celle des parties qui, au moment de conclure, se trouvait dans une erreur essentielle. Selon l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO, il y a erreur essentielle lorsque l'un des cocontractants s'est mépris sur des faits qu'il pouvait considérer, du point de vue de la loyauté en affaires, comme des éléments nécessaires du contrat. Dans cette hypothèse, l'erreur a porté sur un point spécifique qui a effectivement déterminé la victime à conclure le contrat ou à le conclure aux conditions convenues, et il se justifiait objectivement, du point de vue de la bonne foi en affaires, de considérer ce point comme un élément essentiel du contrat (ATF 136 III 528 consid. 3.4.1 ; 135 III 537 consid. 2.2 ; 132 III 737 consid. 1.3). En revanche, une erreur qui concerne

uniquement les motifs du contrat n'est pas essentielle (art. 24 al. 2 CO). Elle consiste certes en une fausse représentation de la réalité, mais porte sur les motifs de la conclusion du contrat ; celui qui s'est trompé doit en supporter les conséquences (TF 4C.335/2005 du 13 octobre 2006 consid. 2.1 ; Tercier/Pichonnaz, *Le droit des obligations*, 5<sup>e</sup> éd, n. 800, p. 179). En outre, il appartient à celui qui se prévaut d'une erreur essentielle sur les faits de prouver - ou, au stade de la mainlevée, de rendre vraisemblable - qu'il considérait ceux-ci comme des éléments nécessaires du contrat et de démontrer qu'il était dans l'erreur à leur sujet (ATF 118 II 58 consid. 3b, rés. *in* JdT 1993 I 154; ATF 114 II 131 consid. 2, JdT 1988 I 508 ; Schmidlin, *op. cit.*, nn. 59 ss *ad* art. 23-24 CO). Ainsi, il doit rendre vraisemblable que son erreur concernait un élément de fait décisif, sans lequel il n'aurait pas conclu le contrat ou en tout cas pas aux mêmes conditions. Il est donc nécessaire qu'il existe un lien de causalité entre l'erreur et l'accord convenu (Schmidlin, *op. cit.*, nn. 40 ss *ad* art. 23-24 CO ; Engel, *op. cit.*, p. 329).

En principe, sauf circonstances spéciales, l'erreur sur la valeur économique des actions achetées n'est pas une erreur essentielle (ATF 79 II 155, JdT 1954 I 133).

En l'espèce, l'intimé ne rend pas vraisemblable une telle erreur essentielle. S'il avait considéré la valeur des actifs au bilan comme un élément essentiel de la transaction, il ne se serait pas contenté de se fonder sur le bilan 2013-2014, mais se serait renseigné plus avant sur leur valeur actuelle au moment de la signature du contrat, d'autant qu'il est rompu aux affaires, étant titulaire de plusieurs sociétés. Il apparaît au contraire que c'est la reprise du bail qui était pour lui l'élément essentiel, au point que ce bail a été qualifié de « seul actif » à l'article I du contrat, et que l'acquisition de J.\_\_\_\_\_Sàrl était destinée à permettre le développement des affaires de sa société dans les locaux repris. Il n'est d'ailleurs pas établi que l'intimé poursuivrait une quelconque activité commerciale par l'intermédiaire de J.\_\_\_\_\_Sàrl, dont il n'a pas produit les comptes 2015 et 2016, qui pourraient attester d'une telle activité.

**b)** Le dol au sens de l'art. 28 CO consiste à induire intentionnellement une personne en erreur, à l'entretenir ou la confirmer dans l'erreur, pour la déterminer à faire une déclaration de volonté, par exemple un acte juridique ; il peut consister en l'affirmation de faits faux ou en la dissimulation de faits vrais (ATF 116 II 431 consid. 3a, JdT 1991 I 45 ; Engel, *op. cit.*, p. 349). C'est au moment de la conclusion du contrat que la victime doit subir l'influence du dol. Ce qui s'est passé avant ou après ne fait pas partie du dol selon l'art. 28 CO (Schmidlin, *op. cit.*, n. 2 *ad* art. 28 CO). Le fardeau de la preuve incombe à la partie qui prétend avoir été induite à contracter par le dol de l'autre (Schmidlin, *Berner Kommentar*, 2<sup>e</sup> éd., 2013, n. 162 *ad* art. 28 CO ; Schwenger, *Basler Kommentar*, 5<sup>e</sup> éd., 2011, n. 26 *ad* art. 28 CO).

L'intimé voit un tel dol dans le fait que les recourants auraient retardé volontairement la remise des comptes pour l'année en cours. Il ne prétend cependant pas que de tels comptes auraient existé au moment de la vente litigieuse. Il ressort du bilan intermédiaire au 31 octobre 2015 qu'il n'a été établi que le 14 septembre 2016, soit bien après la vente litigieuse. L'intimé ne rend dès lors pas vraisemblable un dol en relation de causalité avec la passation du contrat, les événements postérieurs étant sans pertinence.

**V.** L'intimé fait encore valoir que le contrat serait nul, car il constituerait une transaction couplée au sens de l'art. 254 CO.

Selon cette disposition, une transaction couplée avec le bail d'habitations ou de locaux commerciaux est nulle lorsque la conclusion ou la continuation du bail y est subordonnée et que, par cette transaction, le locataire contracte avec le bailleur ou un tiers des obligations qui ne sont pas en relation directe avec l'usage de la chose louée.

Le législateur a ainsi voulu sanctionner un abus du bailleur, qui profite de sa position dominante sur le marché pour imposer, ou faire imposer par un tiers, une prétention à laquelle le locataire n'aurait

normalement pas souscrit (Lachat, *Le bail à loyer*, p. 551 ; Montini/Bouverat, *CPra-Bail*, 2<sup>e</sup> éd., n. 2 *ad* art. 254 CO). La conclusion du contrat jumelé doit être une condition sine qua non de la conclusion ou de la continuation du bail - et non l'inverse. En d'autres termes, le locataire est placé devant l'alternative suivante : (1) conclure (ou continuer) le bail portant sur une habitation ou des locaux commerciaux et le contrat jumelé à ce dernier ou (2) ne pas conclure (ou continuer) le bail portant sur une habitation ou des locaux commerciaux (Montini/Bouverat, *op. cit.*, n. 11 *ad* art. 254 CO ; Lachat, *op. cit.*, p. 551). L'art. 254 CO ne s'applique pas quand le jumelage est proposé par le locataire, mais seulement quand il l'est par le bailleur ou un tiers (Montini/Bouverat, *op. cit.*, n. 12 *ad* art. 254 CO ; Lachat, *op. cit.*, p. 551). L'entente entre un locataire sortant et un locataire entrant n'est frappée de nullité que si le bailleur ou son représentant connaît le couplage et y consent (TF 4C.161/2001). Ainsi une convention de « pas-de-porte » - qui n'est pas illicite en soi - imposée par le locataire sortant à son successeur ne constitue une transaction couplée au sens de l'art. 254 CO que si le bailleur l'approuve, et en fait une condition de la conclusion du bail (Lachat, *op. cit.*, p. 550 ; CACI 10 septembre 2013/467).

En l'espèce, l'intimé ne rend pas vraisemblable que le contrat aurait été proposé par le bailleur, ni même que ce dernier aurait eu connaissance de ce contrat avant sa conclusion et en aurait fait une condition de la conclusion du bail, aucune pièce ne permettant une quelconque déduction sur ce point. D'autre part, l'intimé allègue, mais sans que cela ne soit étayé par pièces, que les recourants auraient mis fin au contrat de sous-location si le contrat de vente de parts sociales n'avait pas été signé. On renvoie sur ce point aux considérants développés sur la question de la prétendue lésion (cf. III.c supra). Le moyen tiré de la violation de l'art. 254 CO n'est pas rendu suffisamment vraisemblable, sur le seul vu des pièces.

**VI.** L'intimé invoque enfin la *clausula rebus sic stantibus*.

L'intervention du juge dans un contrat en raison d'un changement de circonstances suppose que celui-ci n'était ni prévisible, ni évitable, qu'il altère gravement l'équivalence des prestations et que le contrat n'a pas été exécuté sans réserve (ATF 127 III 300 consid. 5b, JdT 2001 I 239 ; ATF 122 III 97 consid. 3, JdT 1997 I 294 ; Winiger, *in* CR CO I, nn. 193 ss *ad* art. 18 CO).

Dans la mesure où l'application de la *clausula rebus sic stantibus* (théorie de l'imprévision) va à l'encontre du principe de la fidélité contractuelle (*pacta sunt servanda*), le juge doit s'astreindre à la plus grande retenue au moment d'intervenir dans l'accord passé entre les parties (Winiger, *op. cit.*, n. 214 *ad* art. 18 CO ; Kramer, *Berner Kommentar*, Berne 1986, n. 333 *ad* art. 18 CO). La seule existence d'un déséquilibre économique entre les parties, ou encore le fait que les espérances de l'une d'entre elles aient été déçues, ne suffisent pas à justifier l'immixtion du juge dans l'accord librement négocié et conclu par les parties. Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, une modification du contrat ne doit ainsi entrer en ligne de compte que si l'équilibre entre prestation et contre-prestation, en raison d'une modification extraordinaire et imprévisible des circonstances, est à ce point rompu qu'en ne renonçant pas à ses droits contractuels, l'une des parties exploite usurairement le déséquilibre créé et abuse manifestement de son droit (ATF 127 III 300, JdT 2001 I 239 ; ATF 122 III 97 consid. 3, JdT 1997 I 294 ; ATF 107 II 343 consid. 2, JdT 1982 I 272 ; ATF 101 II 17 consid. 2, *rés. in* JdT 1976 I 63 ; ATF 100 II 345 consid. 2b, JdT 1975 I 614).

L'intimé n'invoque cependant aucune circonstance postérieure à la signature du contrat, encore moins une circonstance extraordinaire et imprévisible, se plaignant au contraire de ce que les prestations auraient été d'emblée disproportionnées. La théorie de la *clausula rebus sic stantibus* est ainsi d'emblée inapplicable.

**VII.** Vu ce qui précède, le recours doit être admis partiellement et le prononcé réformé en ce sens que l'opposition à la poursuite en cause

est provisoirement levée à concurrence de 454'500 fr. plus intérêt à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> janvier 2017. S'agissant du montant en capital, il est admis que, sur le prix de vente de 535'500 fr., l'intimé a payé les trois acomptes initiaux, puis les acomptes mensuels de janvier à octobre 2016, soit un montant total de 81'000 fr. (all. 4 de la requête et all. 6 des déterminations). Le solde encore dû est ainsi bien de 454'500 fr., comme requis. Pour ce qui est du point de départ des intérêts, il peut être fixé au 1<sup>er</sup> janvier 2017, et non au 15 décembre 2016 comme requis, considérant que le solde du prix était exigible en cas de retard de plus de dix jours dans le paiement d'un acompte, selon l'art. III du contrat, et qu'il y a eu mise en demeure de régler les annuités de novembre et décembre 2016 par lettre du 21 décembre 2016, l'intimé étant rendu attentif à la clause d'exigibilité en cas de retard d'une annuité.

Les recourants assistés d'un avocat obtenant gain de cause sur l'essentiel de leurs conclusions, ils ont droit à de pleins dépens de première et deuxième instances, ainsi qu'au remboursement de l'intégralité de leurs avances de frais (art. 106 CPC ; 2 et 3 TDC [tarif des dépens en matière civile ; RSV 270.11.6]). Il s'ensuit que les frais de première instance, arrêtés à 660 fr., doivent être mis à la charge du poursuivi, qui doit par conséquent verser aux poursuivants, solidairement entre eux, la somme de 4'660 fr. à titre de restitution d'avance de frais et de dépens de première instance. En deuxième instance, les frais, arrêtés à 1'200 fr., doivent être mis à la charge de l'intimé, qui doit par conséquent verser aux recourants, solidairement entre eux, la somme de 3'700 fr. à titre de restitution d'avance de frais et de dépens (art. 8 TDC).

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

- I. Le recours est partiellement admis.
  
- II. Le prononcé est réformé en ce sens que l'opposition formée par X. \_\_\_\_\_ au commandement de payer n° 8'145'292 de l'Office des poursuites du district de Lausanne, notifié à la réquisition de B.R. \_\_\_\_\_ et C.R. \_\_\_\_\_, est provisoirement levée à concurrence de 454'500 fr. (quatre cent cinquante-quatre mille cinq cents francs), plus intérêt à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 660 fr. (six cent soixante francs), sont mis à la charge du poursuivi.

Le poursuivi X. \_\_\_\_\_ doit verser aux poursuivants B.R. \_\_\_\_\_ et C.R. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, la somme de 4'660 francs (quatre mille six cent soixante francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de première instance.

- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'200 fr. (mille deux cents francs), sont mis à la charge de l'intimé.
  
- IV. L'intimé X. \_\_\_\_\_ doit verser aux recourants B.R. \_\_\_\_\_ et C.R. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, la somme de 3'700 fr. (trois mille sept cents francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

- V. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Carole Aubert, avocate (pour B.R. \_\_\_\_\_ et C.R. \_\_\_\_\_),
- Me Christophe Sivilotti, avocat (pour X. \_\_\_\_\_).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 454'500 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 Lausanne.

La greffière :