

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 22 février 2023

Composition : M. MAILLARD, vice-président
Mmes Byrde et Giroud Walther, juges
Greffier : M. Elsig

Art. 82 al. 1 LP ; 18 al. 1 CO ; 320 CPC

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 **N.**_____, à [...], contre le prononcé rendu le 21 mars 2022, à la suite de l'audience du même jour, par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause opposant le recourant à **E.**_____**SÀRL**, à [...].

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. Le 6 janvier 2022, à la réquisition de N._____, l'Office des poursuites du district de Lausanne a notifié à E._____ Sàrl, dans la poursuite n° 10'235'914, un commandement de payer la somme de 60'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 4 août 2021, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation : « *Prix convenu selon Convention de remise de commerce signée le 04.08.2021 entre E._____ Sàrl et N._____.* ».

La poursuivie a formé opposition totale.

2. Par acte du 12 janvier 2022, le poursuivant, par son conseil, a requis du Juge de paix du district de Lausanne qu'il prononce, avec suite de frais et dépens, la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence du montant en poursuite, en capital et intérêt. A l'appui de sa requête, il a produit, outre le commandement de payer susmentionné, notamment les pièces suivantes :

- une copie d'une convention de remise de commerce signée par la représentante d'E._____ Sàrl en qualité d'acheteuse et par N._____, en qualité de vendeur, libellée comme il suit :

« Il est au préalable exposé ce qui suit :

a Monsieur N._____ exploite depuis le [...] 2007 un fitness sis dans les locaux commerciaux [...] - [...], local au 1^{er} étage, env. 623 m2.

b Retraité, Monsieur N._____ souhaite remettre son exploitation.

c Il a trouvé une société solvable reprenant une partie de l'agencement et la clientèle actuelle du club.

Ceci dit, la parties conviennent de ce qui suit :

1. E. _____ Sàrl, après dossier déposé et accord du propriétaire et / ou du gérant, reprend le bail commercial.

2 Le prix de la transaction est fixé à CHF 60'000.- (soixante mille).

3 L'acheteur a jusqu'au 31 juillet 2021 pour exécuter la présente convention. Il verse le montant de CHF 30'000.- après déduction de CHF 30'000.- mentionné ci-dessous sur le compte de M. N. _____ (compte postal IBAN [...]). *[réd. : ajout manuscrit] : **

4. L'acheteur verse à la signature de la présente convention un acompte de CHF 30'000.- sur le compte de M. N. _____ (compte postal précité).

5. Pendant la période transitoire jusqu'au transfert définitif, le vendeur poursuit la gestion du fitness et s'engage à remettre la liste de la clientèle à jour ainsi que l'agencement en l'état vu par les parties au moment de la présente signature.

6. Il n'est pas prévu de décompte acheteur/vendeur, le vendeur supportant toutes les charges jusqu'à la remise définitive et les cotisations encaissées des membres lui restent acquises.

*[réd. : ajout manuscrit] 7 * La présente convention ne sera valable qu'à la conclusion / prolongation d'un nouveau bail par la gérance au 01.04.2022.*

Ainsi fait en deux exemplaires à [...], le 04.08.2021 »

- une copie d'un courrier du conseil du poursuivant à la poursuivie du 10 décembre 2021 la mettant en demeure, en se fondant sur la convention susmentionnée, de s'acquitter dans un délai échéant le 17 décembre 2021 de la somme de 30'000 fr., faute de quoi des procédures seraient introduites ;

- une copie de la réponse de la poursuivie du 16 décembre 2021 se plaignant du fait que le poursuivant avait résilié le bail des locaux en cause pour le 31 mars 2022, ce qui avait eu pour conséquence que la

gérance n'avait pas donné une suite favorable à la demande de transfert de bail et qu'un bail à de moins bonnes conditions avait par la suite été conclu le 10 décembre 2021. Elle se plaignait en outre de l'agencement des locaux, dont de graves défauts auraient été mis en évidence lors d'une visite du 20 août 2021. Elle déclarait en conséquence invalider la convention du 4 août 2021 pour dol ;

- une copie d'un courrier du conseil du bailleur des locaux en cause à celui du poursuivant du 24 décembre 2021, déclarant qu'un nouveau bail avait été signé avec E. _____ Sàrl, par P. _____, mais qu'il n'était pas autorisé à lui communiquer ledit contrat de bail ; il pouvait néanmoins lui indiquer que ce bail avait pris effet rétroactivement le 1^{er} septembre 2021.

b) Par courriers recommandés du 31 janvier 2022, le juge de paix a notifié la requête à la poursuivie et a cité les parties à comparaître à l'audience du 21 mars 2022.

Le 14 mars 2022, la poursuivie, par son conseil a déposé des déterminations concluant, avec suite de frais et dépens, au rejet de la requête de mainlevée. Elle a notamment allégué ce qui suit :

« all. 20 : « ... l'intimée a alors dû négocier très longuement avec le bailleur et la gérance de sorte que le bail à loyer n'a pu être conclu qu'au mois décembre 2021 » ;

« all. 21 : « ...cette condition n'était pas réalisée avant le mois de décembre 2021 »

Elle a produit un bordereau de pièces, dont un extrait du registre du commerce la concernant, dont il ressort que P. _____ en est l'associée gérante avec signature individuelle.

Les parties se sont présentées à l'audience du 21 mars 2022.

3. Par prononcé non motivé du 21 mars 2022, notifié au poursuivant le 26 mars 2022, le Juge de paix du district de Lausanne a rejeté la requête de mainlevée (I), a arrêté les frais judiciaires à 480 fr. (II), les a mis à la charge du poursuivant (III) et a alloué à la poursuivie des dépens, fixés à 2'100 fr. (IV).

Le 28 mars 2022, le poursuivant a demandé la motivation de ce prononcé.

Les motifs du prononcé ont été adressés aux parties le 13 mai 2022 et notifiés au poursuivant le 16 mai 2022. En substance, le premier juge a rejeté la requête pour le motif que la convention du 4 août 2021 subordonnait sa validité à la conclusion d'un nouveau bail au 1^{er} avril 2022 et qu'aucun contrat de bail n'avait été produit.

4. Par acte du 17 mai 2022, le poursuivant, par son conseil a recouru contre ce prononcé en concluant, avec suite de frais et dépens de première et de deuxième instances, à sa réforme en ce sens que l'opposition et provisoirement levée à concurrence de 60'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 4 août 2021.

Dans sa réponse du 13 juin 2022, l'intimée a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours et à la confirmation du prononcé.

Le 15 juin 2022, le recourant a déposé un réplique spontanée confirmant ses conclusions.

En droit :

1.

1.1 La demande de motivation et le recours ont été déposés dans les délais de dix jours des art. 239 al. 2 et 321 al. 2 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272). Motivé conformément à l'art. 321 al. 1 CPC, le recours est recevable.

Les déterminations de l'intimée sont recevables (art. 322 al. 2 CPC).

La réplique spontanée du recourant est recevable en vertu de son droit d'être entendu (ATF 142 III 48 consid. 4.1.1 et les réf. ; TF 5A_294/2020 du 14 décembre 2020 consid. 3.2.1).

1.2 Le recours est recevable pour violation du droit (art. 320 let. a CPC) et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 let. b CPC). L'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit (Jeandin, *in* Bohnet et *alii* (éd.), Commentaire romand, Code de procédure civile [ci-après : CR-CPC], 2e éd., 2019, nn. 2 et 3 ad art. 320 CPC ; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], 3e éd., Bâle 2017, n. 26 ad art. 319 CPC) ; elle revoit librement les questions de droit soulevées par le recourant et peut substituer ses propres motifs à ceux de l'autorité précédente ou du recourant (Spühler, *op. cit.*, n. 1 ad art. 320 CPC ; Hohl, Procédure civile, tome II, 2e éd., Berne 2010, n. 2508 p. 452). S'agissant des faits, toutefois, le pouvoir d'examen dont dispose l'autorité saisie d'un recours est plus restreint qu'en appel, le grief de la constatation manifestement inexacte des faits se recoupant avec celui de l'arbitraire au sens de l'art. 9 de la Constitution fédérale (Jeandin, CR-CPC, nn. 4 et 5 a ad art. 320 CPC et les réf. citées). Le pouvoir d'examen de la Cour des poursuites et faillites est donc limité à l'arbitraire s'agissant des faits retenus par l'autorité précédente (TF 4D_30/2017 du 5 décembre 2017 consid. 2.2 et les réf. citées). Une décision n'est pas arbitraire du seul fait qu'elle apparaît discutable ou même critiquable ; il faut qu'elle soit manifestement insoutenable, et cela non seulement dans sa motivation mais aussi dans son résultat (ATF 140 III 16 consid. 2.1).

2. Le recourant invoque la violation de l'art. 9 Cst., plus précisément l'arbitraire dans l'établissement de l'état de fait. Il soutient qu'il a produit une convention qui est un titre à la mainlevée pour le montant de 60'000 francs, soumise à la conclusion d'un contrat de bail par la partie intimée. Il invoque que quatre éléments attestent de la survenance de cette condition : 1/ le courrier de la partie poursuivie du 16 décembre 2021, qu'il a produit, qui indique ce qui suit : « *Si les négociations ont débuté en août dernier, la conclusion du bail a finalement abouti que le 10.12.2021* » ; 2/ le courrier du mandataire professionnel de la gérance du 24 décembre 2021, qu'il a également produit, qui indique : « *Un nouveau bail a en effet pu être conclu il y a une dizaine de jours avec la société E. _____ Sàrl, représentée par Mme [...]* » ; 3/ les allégués de la partie poursuivie elle-même dans sa réponse du 14 mars 2021 (all. 20 : « *... l'intimée a alors dû négocier très longuement avec le bailleur et la gérance de sorte que le bail à loyer n'a pu être conclu qu'au mois de décembre 2021* » ; all. 21 : « *...cette condition n'était pas réalisée avant le mois de décembre 2021* ») ; 4/ le prononcé attaqué, qui retient dans ses faits, de manière contradictoire avec ce qu'il retient en droit, qu'il « *ressort du courrier du 24 décembre de la partie poursuivie (sic : recte : de la gérance) qu'un nouveau bail a été conclu avec effet rétroactif au 1er septembre 2021* ».

L'intimée, sur onze pages, reprend intégralement sa réponse du 14 mars 2021 et, donc invoque l'existence d'un dol. Sur la question litigieuse soulevée par le premier juge, elle se détermine en une phrase en se référant au prononcé qu'elle estime bien-fondé et en contestant que le principe de l'interdiction de l'arbitraire ait été violé (p. 12).

Le recourant réplique en soutenant que la thèse du dol n'est pas fondée car aucun indice d'une quelconque tromperie n'est rendu vraisemblable, d'une part, et qu'au demeurant, il a confié des travaux à des professionnels et ne pouvait donc pas se douter que certaines des installations électriques étaient prétendument non conformes, d'autre part. Au surplus, il relève que la réponse de l'intimée est un « *copier-coller*

» de ses déterminations du 14 mars 2022 et, que, s'agissant de la conclusion du contrat de bail, celle-ci se garde bien d'admettre qu'un nouveau contrat de bail a été signé, alors qu'elle l'avait admis devant le premier juge.

2.1.

2.1.1 En vertu de l'art. 82 LP (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1), le créancier dont la poursuite se fonde sur une reconnaissance de dette constatée par acte authentique ou sous seing privé peut requérir la mainlevée provisoire (al. 1) ; le juge la prononce si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (al. 2).

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 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, et lui attribue force exécutoire si le poursuivi ne rend pas immédiatement vraisemblables ses moyens libératoires (ATF 142 III 720 consid. 4.1 ; ATF 132 III 140 consid. 4.1.1 et les arrêts cités). Il 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 142 III 720 consid. 4.1 ; ATF 139 III 444 consid. 4.1.1 et les références citées).

2.1.2 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 échue (ATF 145 III 20 consid. 4.1.1 ; ATF 139 III 297 consid. 2.3.1 ; ATF 136 III 624 consid. 4.2.2 ; ATF 136 III 627 consid. 2 et la jurisprudence citée). Une reconnaissance de dette peut résulter d'un ensemble de pièces dans la

mesure où il en ressort les éléments nécessaires ; cela signifie que le document signé doit clairement faire référence ou renvoyer aux données qui mentionnent le montant de la dette ou permettent de la chiffrer (TF 5A_648/2018 du 25 février 2019 consid. 3.2.2, considérant non publié aux ATF 145 III 213 ; ATF 139 III 297 consid. 2.3.1 ; ATF 132 III 489 consid. 4.1).

2.1.3 Le juge de la mainlevée provisoire ne peut procéder qu'à l'interprétation objective du titre fondée sur le principe de la confiance (TF 5A_272/2022 du 4 août 2022 consid. 6.1.3.2 ; TF 5A_595/2021 du 14 janvier 2022 consid. 6.2.1 ; TF 5A_1015/2020 du 30 août 2021 consid. 3.2.3 et les références citées), du point de vue du destinataire sur la seule base du titre (Stahelin in Stahelin/Bauer/Lorandi, Basler Kommentar, SchKG I, 3^e éd, 2021, n. 22 ad art. 82 LP). Il ne peut toutefois prendre en compte que les éléments intrinsèques au titre, à l'exclusion des éléments extrinsèques qui échappent à son pouvoir d'examen (ATF 145 III 20 précité consid. 4.3.3 ; TF 5A1015/2020 précité loc. cit.). Lors de la détermination de la volonté des parties, il doit tenir compte non seulement de la lettre pure, mais aussi du but du contrat, tout en étant précisé qu'il ne lui appartient pas de déterminer la volonté des parties ou d'interpréter le titre de manière exhaustive (TF 5A_272/2022 précité ; TF 5A_99/2017 du 17 août 2017 consid. 3 ; Stahelin, op. cit., n. 22 ad art. 82 LP). Si le sens ou l'interprétation du titre de mainlevée invoqué est source de doutes ou si la reconnaissance de dette ne ressort que d'actes concluants, la mainlevée provisoire doit être refusée. La volonté de payer du poursuivi doit ressortir clairement des pièces produites, à défaut de quoi elle ne peut être déterminée que par le juge du fond (TF 5A_595/2021 précité loc. cit. ; TF 5A_1015/2020 précité loc. cit. et les références citées).

2.1.4 Si la prestation en argent promise dans une reconnaissance de dette est subordonnée à l'avènement d'une condition suspensive, il appartient au créancier d'établir par titre que la condition est réalisée ou devenue sans objet, à moins que cela ne soit notoire ou reconnu sans réserve par le débiteur (TF 5A_595/2021 du 14 janvier 2022 consid. 6.2.1 ; 5A_969/2020 du 21 octobre 2021 consid. 3.2.1; 5A_1015/2020 précité consid. 3.2.2).

2.2 En l'espèce, la convention de remise de commerce du 4 août 2021 prévoit à son chiffre 3 que « *L'acheteur a jusqu'au 31 juillet 2021 pour exécuter la présente convention. Il verse le montant de CHF 30'000.- après déduction de CHF 30'000.- mentionné ci-dessous sur le compte de M N. _____ (compte postal IBAN [...])* » ; le même chiffre 3 comporte un astérisque manuscrit qui renvoie à un art. 7 manuscrit de la convention, dont la teneur est la suivante : « *La présente convention ne sera valable qu'à la conclusion / prolongation d'un nouveau bail par la gérance au 01.04.2022.* ». L'art. 4 de la convention, mentionné par l'art. 3, prévoit quant à lui ce qui suit : « *L'acheteur verse à la signature de la présente convention un acompte de CHF 30'000.- sur le compte de M. N. _____ (compte postal précité)* ».

Le premier juge a rejeté la requête pour le motif que la convention du 4 août 2021 subordonnait sa validité à la conclusion d'un nouveau bail au 1^{er} avril 2022 et qu'aucun contrat de bail n'avait été produit. On ne saurait le suivre dans ce raisonnement. En effet, la conclusion d'un bail entre l'intimée et le propriétaire des locaux en cause a été alléguée par l'intimée elle-même sous n° 20 de sa réponse du 14 mars 2021, exposant ce qui suit « : *L'intimée a alors dû négocier très longuement avec le bailleur et la gérance, de sorte que le bail à loyer n'a pu être conclu qu'au mois de décembre 2021 (...)* », en renvoyant à deux pièces (P4 et P4bis) produites par le recourant lui-même ; en outre, cette conclusion avait été admise par l'intimée elle-même dans sa déclaration d'invalidation pour dol du 16 décembre 2021, laquelle retient notamment que « *Si les négociation ont débuté en août dernier, la conclusion du bail a finalement abouti que le 10.12.2021* » (P4). Enfin, la conclusion d'un nouveau bail a été confirmée par l'avocat de la gérance dans un courrier du 24 décembre 2021 à l'attention de l'avocat du recourant, qui dit qu'un « *nouveau bail a en effet pu être conclu il y a une dizaine de jours avec la société E. _____ Sàrl, représentée par P. _____*. Je ne suis pas autorisé à vous transmettre une copie de ce contrat, mais puis vous indiquer qu'il prend effet rétroactivement au 1er septembre 2021 » ; or, il ressort des indications figurant sur l'extrait du registre du commerce produit en

première instance par l'intimée, que P. _____ est l'associée gérante avec signature individuelle d'E. _____ Sàrl.

2.3 Toutefois, la signature de ce contrat de bail est intervenue avant l'échéance de la condition suspensive faisant dépendre la validité du contrat à la conclusion d'un bail « *au 1^{er} avril 2022* ». En outre, lorsque le premier juge s'est prononcé, le 21 mars 2022, cette échéance n'était pas survenue. Il s'ensuit qu'avant le 1^{er} avril 2022, il n'était pas possible de constater que la condition suspensive était bien remplie. Dans ces conditions, le prix n'étant pas exigible, selon le contrat, à la date de la réquisition de poursuite, ni a fortiori à celle de la notification du commandement de payer.

Le recours doit ainsi être rejeté par substitution de motifs.

3. En conclusion, le recours doit être rejeté et le prononcé confirmé.

Vu le rejet du recours, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 720 fr., sont mis à la charge du recourant (art. 106 al. 1 CO). Celui-ci versera en outre à l'intimée des dépens de deuxième instance, fixés à 300 fr., en application de l'art. 20 al. 2 TDC (tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile ; BLV 270.11.6), la réponse déposée par celle-ci ne comprenant que dix lignes au sujet de la question soulevée dans le prononcé et en recours et reprenant pour le surplus, par un copier-coller, le contenu de son écriture de première instance.

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 720 fr. (sept cent vingt francs), sont mis à la charge du recourant.
- IV. Le recourant N. _____ doit verser à l'intimée E. _____ Sàrl la somme de 300 fr. (trois cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

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

- Me Pierre-Xavier Luciani, avocat (pour N. _____),
- Me Laura Leggiero-Reichenbach (pour E. _____ Sàrl).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 60'000 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.

Le greffier :