

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 6 décembre 2022

Composition : M. HACK, président
Mmes Byrde et Rouleau, juges
Greffier : Mme Joye

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 **F.**_____, à Assens, et **K.**_____, à Prilly, contre le prononcé rendu le 8 juillet 2022, à la suite de l'audience du 31 mars 2022, par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois, dans la cause opposant les recourants à **H.**_____, à Bussigny,

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) Le 23 septembre 2021, l'Office des poursuites du district de l'Ouest lausannois (ci-après : l'office) a notifié à H._____, à la réquisition de F._____ et de K._____, un commandement de payer dans la poursuite ordinaire n° 10'139'852, portant sur la somme de 85'000 francs avec intérêt à 5 % l'an dès le 18 juin 2021, indiquant comme titre et date de la créance ou cause de l'obligation : « *Indemnité à titre de clause pénale pour inexécution de l'acte de vente à terme et droit d'emption, numéro 1731 des minutes du notaire Valérie Haas, conformément à l'article 21 dudit acte. Débiteur solidaire avec [...]. L'indemnité de 85'000 frs est conservée en mains de Me Valérie Haas, notaire à Chavannes-près-Renens* ». Le poursuivi a formé opposition totale.

b) Le même jour, l'époux de la poursuivie, [...], s'est également vu notifier un commandement de payer identique (poursuite n° 10'139'848). L'opposition qu'il a formée fait l'objet d'une procédure distincte de mainlevée (KC22.004502-220897), traitée simultanément pour tenir compte de la connexité entre les deux causes.

c) Le 3 février 2022, les poursuivants ont requis de la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois la mainlevée provisoire de l'opposition formée par H._____ au commandement de payer n° 10'139'852 à concurrence du montant en poursuite. A l'appui de leur requête, ils ont produit, outre le commandement de payer précité, les pièces suivantes (en copies) :

- un acte de vente à terme et droit d'emption notarié Haas du 24 février 2021, par lequel les poursuivants F._____ et K._____ (vendeurs) ont vendu à [...] et H._____ (acheteurs) l'immeuble [...] valant une demie de la parcelle de base [...] de la commune d'Assens, pour un prix de 850'000 francs ; cet acte comporte notamment les clauses suivantes :

« 1. L'immeuble vendu (...) sera transféré dans ses états juridique et matériel actuels - que les acheteurs déclarent bien connaître pour l'avoir visité personnellement et au sujet duquel ils ne formulent aucune réserve - avec ses parties intégrantes et ses accessoires, libre de tous autres droits et charges que ceux mentionnés ci-dessus (...).

(...)

2. Dans la mesure autorisée par la loi et la jurisprudence, les vendeurs font cession aux acheteurs, qui acceptent, de toutes les garanties qu'ils détiendraient encore envers des maîtres d'état (...).

(...)

Sous réserve de ce qui précède, les vendeurs, en dérogation des articles 197 et suivants du Code des obligations, excluent toute garantie légale sur l'immeuble vendu aussi bien pour les éventuels défauts apparents que cachés, les acheteurs acceptant expressément d'y renoncer.

(...)

Dans tous les cas, l'article 199 du Code des obligations (dissimulation frauduleuse de défauts) demeure réservé.

(...)

5. Les acheteurs déclarent :

a) bien connaître, pour l'avoir visité personnellement, le lot vendu, ainsi que les parties communes de l'immeuble de base ;

(...)

g) et, enfin, qu'ils ont pris tous renseignements utiles et nécessaires concernant le fonctionnement de la copropriété et, en particulier, tous les engagements de nature financière à charge des copropriétaires, tels que ceux résultant d'appels de versements au fonds de rénovation ou de décisions prises par les assemblées générales des copropriétaires en matière de travaux ou autres dépenses.

Les vendeurs s'engagent, toute omission à leur charge, à consulter les acheteurs pour toutes décisions qui seraient prises par les copropriétaires en la matière jusqu'au jour de la signature de l'acte de transfert.

(...)

13. Les vendeurs garantissent :

a) qu'ils ne sont engagés dans aucun procès civil ou pénal ou litige administratif et qu'ils ne font l'objet d'aucune demande d'indemnité quelconque du chef de l'immeuble vendu.

(...)

19. La signature de la réquisition de transfert interviendra le 18 juin 2021 à dix heures, en l'Etude du notaire (...), parties se considérant d'ores et déjà convoquées pour les prédites date et heure audit lieu.

20. Dans tous les cas, la présente vente à terme prendra fin au plus tard le 30 juillet 2021 à défaut d'exécution d'ici à cette date.

21. Pour le cas où l'une des parties, régulièrement convoquée, ne donnait pas suite à ses engagements, l'autre partie aura le droit d'exiger à son choix, soit

l'exécution de la présente vente, soit le paiement d'une indemnité forfaitaire de fr. 85'000.— (...), à titre de clause pénale, pour solde de tout compte.

Cette indemnité serait exigible en capital et accessoires dès le constat de carence.

Si le défaut devait être le fait des acheteurs, les vendeurs sont d'ores et déjà autorisés à conserver l'acompte versé en paiement de ladite indemnité. »

- un procès-verbal de carence des acheteurs notarié Haas du 18 juin 2021, précisant que l'acompte de 85'000 fr. restera consigné sur le compte de l'Etude jusqu'à instructions communes des parties ou décision de justice ; à cet acte sont annexés divers courriers à la requête des parties, à savoir :

- un courrier du 1^{er} mars 2021 adressé par [...], agissant également aux noms d'[...] et [...], à [...] et H._____, expliquant notamment que la maison avait été construite pour deux frères et leurs familles, qu'elle n'était pas conçue pour être partagée entre des inconnus, que cela engendrait sans cesse conflits et procès, qu'il y avait par ailleurs des travaux à faire, notamment sur les parties communes, qu'il fallait poser une pompe à chaleur, qu'il y avait des infiltrations d'eau, etc., qu'elle-même était en conflit avec ses voisins depuis des années ;

- un courrier du 12 mars 2021 du conseil des poursuivants à la notaire Valérie Haas, confirmant qu'il n'y avait aucun procès en cours entre les parties (sauf pour une injure) et que la venderesse ne faisait l'objet d'aucune demande d'indemnité ;

- un courrier du 30 avril 2021 adressé par le conseil de [...] aux acheteurs, indiquant notamment que les comptes de la PPE étaient grevés par des obligations de travaux nécessaires de rénovation pour plusieurs dizaines de milliers de francs au minimum ;

- un courrier du 7 juin 2021 adressé par les acheteurs aux vendeurs, expliquant avoir appris de la voisine que les copropriétaires étaient en litige depuis des années, que les vendeurs devaient participer à des travaux sur les parties communes, que cela leur avait été caché,

contrairement à ce que prévoyait l'art. 13 a) de l'acte de vente, et déclarant dès lors « résilier l'achat » « pour dol, lésion et erreur, sans aucune pénalité » ;

- un courrier du 14 juin 2021 adressé par le conseil des acheteurs à la notaire, faisant valoir que l'acte de vente avait été annulé en raison de vices frauduleusement dissimulés au sens de l'art. 199 CO, qu'il ne pouvait dès lors être exécuté, que les acheteurs ne se présenteraient par conséquent pas à la séance du 18 juin 2021, et l'invitant à restituer l'acompte versé, ce courrier valant interpellation au sens de l'art. 102 al. 1 CO ;

- un dito du 17 juin 2021, se référant à un courriel de la notaire du 15 juin 2021, expliquant que l'acte avait été invalidé ex tunc, lui adressant des courriers envoyés le 16 juin 2021 aux conseils des vendeurs pour mettre ces derniers en demeure de rendre l'acompte versé, et l'invitant, au cas où le constat de carence serait dressé, à ne pas remettre l'acompte versé aux vendeurs, sous peine de s'exposer au risque de devoir le rembourser elle-même aux acheteurs ;

- des courriers adressés le 17 juin 2021 par le conseil des vendeurs au conseil des acheteurs, contestant l'existence d'un défaut et « encore plus » la dissimulation frauduleuse d'un défaut, affirmant que l'art. 13 a) du contrat était conforme à la réalité et qu'il n'y avait dès lors aucun vice du consentement justifiant l'invalidation de l'acte, et les mettant en demeure de se présenter à la séance de signature de l'acte de transfert, à défaut de quoi la notaire était requise de dresser un constat de carence ;

- des courriers similaires adressés au notaire, l'invitant à ne pas restituer l'acompte aux acheteurs ;

- des courriers du conseil des poursuivants au conseil de la poursuivie du 28 juin 2021, contestant les griefs formulés et réclamant le paiement de la clause pénale de 85'000 francs ;

- un courrier du conseil de la poursuivie au conseil des poursuivants du 29 juillet 2021, l'invitant à lui envoyer « les expertises qui ont conduit à la définition du prix de vente, et les offres reçues par le courtier, dont il a fait état pour augmenter l'offre initiale » des acheteurs, ou, à défaut, de libérer l'acompte ;

- un courrier du 19 août 2021 du nouveau conseil des poursuivants au conseil de la poursuivie, contestant une nouvelle fois, mais de façon plus détaillée, les griefs des acheteurs, et annonçant l'introduction de la poursuite litigieuse.

c) Par avis du 10 février 2022, la requête de mainlevée a été notifiée à la poursuivie et les parties ont été citées à comparaître à une audience fixée au 31 mars 2022.

d) Par acte du 31 mars 2022, la poursuivie a conclu au rejet de la requête de mainlevée. Elle a produit les pièces suivantes (en copies) :

- la lettre du 1^{er} mars 2021 de [...] aux acheteurs, déjà produite ;

- une lettre du 26 mars 2021 adressée aux acheteurs par [...], agissant également au nom de « hoirie-feu-[...]», demandant quelle était leur position au sujet de travaux urgents à effectuer, notamment le « nettoyage du toit, canalisations d'eau de pluie » ;

- un courriel d'[...] au courtier du 17 mai 2021, lui demandant de lui fournir des renseignements au sujet d'éventuels litiges avec les copropriétaires, sur des travaux à effectuer, et de faire le nécessaire pour qu'il n'ait pas à se préoccuper de problèmes antérieurs à son arrivée ;

- les courriers du conseil de la poursuivie à la notaire du 17 juin 2021, déjà produits ;

- les courriers du conseil de la poursuivie aux conseils des poursuivants du 29 juillet 2021, déjà produits ;
- deux plaquettes de vente de l'immeuble (non datées), dont l'une mentionne qu'il nécessite « des travaux de rénovations et quelques réparations » ;
- un lot de diverses pièces « contredisant les garanties, assurances données par les poursuivants ou leurs conseils, respectivement leurs allégations », consistant en résumé en des échanges entre [...] et les vendeurs durant les dix ans précédant l'acte de vente litigieux.

e) A l'audience du 31 mars 2022, les poursuivants ont encore produit un « rapport sur les problèmes de traces d'humidité dans le lot de M. et Mme [...] » établi le 13 octobre 2021 par [...] à la demande de [...].

Quant à la poursuivie, elle a produit les originaux des actes notariés, soit le contrat de vente et le constat de carence.

2. Par prononcé d'emblée motivé du 8 juillet 2022, notifié le 12 juillet 2022 aux poursuivants, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a rejeté la requête de mainlevée (I), a arrêté les frais judiciaires à 240 fr. (II), les a laissés à la charge de l'Etat (III), a dit que les poursuivants devaient verser, solidairement entre eux, à la partie poursuivie la somme de 1'000 fr. à titre de dépens (IV) et a dit que les poursuivants, au bénéfice de l'assistance judiciaire, étaient, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenus au remboursement des frais mis à la charge de l'Etat (V).

La juge de paix a considéré que le contrat de vente, qui prévoyait une peine conventionnelle en cas d'inexécution, et le constat notarié de carence de l'acheteur permettaient au vendeur d'obtenir la mainlevée provisoire, sauf moyen libératoire rendu vraisemblable par la

poursuivie ; que cette dernière pouvait invoquer un vice de la volonté ou des défauts de la chose vendue ; qu'en l'espèce, les acheteurs avaient déclaré invalider le contrat en invoquant un dol des vendeurs qui auraient dissimulé des défauts et l'existence d'un litige avec la copropriétaire [...] ; qu'il ressortait de courriers de cette dernière et de son conseil qu'il existait un important litige depuis plusieurs années en lien avec des travaux de rénovation sur les parties communes de l'immeuble ; que les acheteurs n'en avaient pas été informés ; qu'ils avaient ainsi rendu vraisemblable leur libération, sans qu'il soit nécessaire d'examiner la question des défauts cachés et de la renonciation à la garantie de la partie poursuivie.

3. Par acte du 18 juillet 2022, les poursuivants ont recouru contre cette décision, concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que l'opposition est provisoirement levée, que les frais judiciaires de première instance sont mis à la charge de la poursuivie et que celle-ci doit leur payer des dépens par 1'000 francs au moins.

Par acte déposé le 29 août 2022, la poursuivie a conclu au rejet du recours, avec suite de frais et dépens.

En droit :

I. Le recours, déposé en temps utile et dans les formes requises (art. 321 al. 1 et 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), est recevable. Il en va de même de la réponse de l'intimée.

II. a) Les recourants plaident que l'intimée n'a pas rendu sa libération vrai-semblable et reprochent à la juge de paix de s'être fondée sur de simples allégations de l'intéressée, les pièces produites n'établissant pas la réalité d'un moyen libératoire et ne permettant pas de remettre en cause le constat de carence figurant au dossier. Examinant

plus précisément le grief de dol ou dissimulation dolosive de défauts, les recourants font valoir que les courriers de la poursuivie ne sont pas clairs sur ce qui lui aurait été caché, que le contrat de vente précise que les acheteurs connaissaient l'état de l'immeuble et qu'ils ont pris tous renseignements utiles au sujet du fonctionnement de la copropriété, que ceux-ci avaient donc la responsabilité de s'informer, que rien ne permet de considérer qu'une assurance donnée par les vendeurs aurait été mensongère, dans la mesure où ils ne sont pas en procès avec [...] et ne font pas l'objet d'une demande d'indemnité.

Dans sa réponse, l'intimée semble contester que le constat de carence constitue, avec le contrat, un titre de mainlevée. Elle soutient que ce constat documente ses griefs et observe que la notaire a refusé de libérer l'acompte en faveur des vendeurs. Elle fait par ailleurs valoir que selon le contrat de vente, les vendeurs auraient eu l'obligation de remettre aux acheteurs des pièces pour les informer des demandes de participations financières dont ils faisaient l'objet pour des travaux concernant les parties communes ainsi que du litige existant avec [...]. Or, ils n'en auraient rien fait. Les acheteurs auraient ainsi été victimes d'un dol et d'une erreur parce que trompés sur des éléments essentiels pour la fixation du prix. C'est pour cette raison que le contrat aurait été invalidé, de sorte que les vendeurs ne pourraient pas se prévaloir de ses clauses.

b) aa) Selon 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. La procédure de mainlevée provisoire est une procédure sur pièces (Urkundenprozess), dont le but n'est pas de constater la réalité de la créance en poursuite, mais l'existence d'un titre exécutoire. Le juge de la mainlevée provisoire examine seulement la force probante du titre produit par le créancier, sa nature formelle - et non la validité de la créance -, et lui attribue force exécutoire si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblables ses moyens libératoires (ATF 145 III 160 consid. 5.1; 142 III 720 consid. 4.1; TF 5A_773/2020 du 22 décembre 2020 consid. 3.1).

Constitue une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 al. 1 LP, en particulier, l'acte sous seing privé, signé par le poursuivi - ou son représentant (ATF 132 III 140 consid. 4.1.1) -, d'où ressort sa volonté de payer au poursuivant, sans réserve ni condition, une somme d'argent déterminée, ou aisément déterminable, et exigible (ATF 145 III 20 consid. 4.1.1 ; ATF 139 III 297 consid. 2.3.1). Elle peut découler du rapprochement de plusieurs pièces, pour autant que les éléments nécessaires en résultent (ATF 139 III 297 consid. 2.3.1 ; ATF 136 III 627 consid. 2 ; ATF 132 III 480 consid. 4.1 et les références). Lorsqu'il procède à l'interprétation du titre, le juge de la mainlevée provisoire ne peut prendre en compte que les éléments intrinsèques à ce titre, à l'exclusion des éléments extrinsèques qui échappent à son pouvoir d'examen (ATF 145 III 20 consid. 4.3.3 ; TF 5A_105/2019 du 7 août 2019 consid. 3.3.2 ; TF 5A_89/2019 du 1er mai 2019 consid. 5.1.3 ; TF 5A_867/2018 du 4 mars 2019 consid. 4.1.3 ; TF 5A_648/2018 du 25 février 2019 consid. 3.2.1 non destiné à la publication, et les références).

Un contrat écrit stipulant une peine conventionnelle (art. 160 CO) constitue, avec la preuve de l'inexécution de la prestation promise, une reconnais-sance de dette (TF 5A_946/2020 du 8 février 2021 consid. 3.2 ; TF 5A_867/2018 du 4 mars 2019 consid. 4.1.1 et les références, publié in mp 2019 p. 230 ; TF 5A_734/ 2009 du 2 février 2010 consid. 3.1). Un contrat de vente immobilière à terme pré-voyant une peine conventionnelle d'un montant déterminé en cas de non-exécution, assorti d'un constat notarié de carence, preuve de son inexécution par l'acheteur, suffit à l'obtention de la mainlevée par le vendeur (TF 5A_169/2009 du 3 novembre 2009 consid. 3.3 ; Veuillet, in : Abbet/Veuillet (éd.), La mainlevée de l'opposition, 2017, n° 149 ad art. 82 LP ; CPF 28 octobre 2021/237 ; CPF 20 avril 2020/17).

b) bb) Conformément à l'art. 82 al. 2 LP, le poursuivi peut faire échec à la mainlevée en rendant immédiatement vraisemblable sa libération. Il peut se prévaloir de tous les moyens de droit civil - exceptions ou objections - qui infirment la reconnaissance de dette (ATF 145 III 20 consid. 4.1.2 ; 142 III 720 consid. 4.1). Il n'a pas à apporter la preuve

absolue (ou stricte) de ses moyens libératoires, mais seulement à les rendre vraisemblables, en principe par titre (art. 254 al. 1 CPC ; ATF 145 III 20 consid. 4.1.2 ; ATF 142 III 720 consid. 4.1). Le juge n'a pas à être persuadé de l'existence des faits allégués ; il doit, en se fondant sur des éléments objectifs, avoir l'impression qu'ils se sont produits, sans exclure pour autant la possibilité qu'ils se soient déroulés autrement (ATF 145 III 213 consid. 6.1.3 ; 142 III 720 consid. 4.1 ; 132 III 140 consid. 4.1.2).

Pour faire échec à la mainlevée, le poursuivi peut se prévaloir des vices de la volonté au sens des art. 23 ss CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) (TF 5A_892/2015 du 16 février 2016, SJ 2016 I 437 ; TF 5A_652/2011 du 28 février 2012 consid. 3.2.2). Selon l'art. 28 al. 1 CO, la partie induite à contracter par le dol de l'autre n'est pas obligée. Le dol est une tromperie intentionnelle qui détermine la dupe, dans l'erreur, à accomplir un acte juridique. Il n'est pas nécessaire que la tromperie provoque une erreur essentielle ; il suffit que, sans l'erreur, la dupe n'eût pas conclu le contrat ou ne l'eût pas conclu aux mêmes conditions (ATF 136 III 528 consid. 3.4.2, rés. in SJ 2011 I 267 ; ATF 132 II 161 consid. 4.1 ; ATF 129 III 320 consid. 6.3, JdT 2003 I 331). 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, in : Thévenoz/ Werro (éd.), Commentaire romand, Code des obligations, vol I, 2e éd. 2012, n. 2 ad art. 28 CO). La tromperie peut résulter aussi bien d'une affirmation inexacte de la partie malhonnête que de son silence sur un fait qu'elle avait l'obligation juridique de révéler. La dissimulation de faits ne constitue toutefois une tromperie que s'il existe un devoir de renseigner, qui peut découler de la loi, du contrat ou de la bonne foi (TF 4C.226/2002 du 27 septembre 2002, consid. 4). Dans le cadre de pourparlers contractuels, il existe un rapport de confiance qui oblige les parties à se renseigner l'une l'autre de bonne foi dans une certaine mesure sur les faits qui sont de nature à influencer la décision de l'autre partie de conclure le contrat ou de le conclure à certaines conditions (ATF 106 II 346 consid. 3a, JdT 1982 I 77 ; ATF 105 II 75 consid. 2a, JdT 1980 I 66). L'étendue du devoir d'information des parties ne peut être déterminée de façon générale, mais

dépend des circonstances du cas particulier, notamment de la nature du contrat, de la manière dont les pourparlers se sont déroulés, de même que des intentions et des connaissances des participants (TF 4C.226/2002 précité, consid. 4).

Dans le cadre d'une procédure de mainlevée, la victime d'un dol ne peut simplement se prévaloir du fait qu'il a invoqué ce vice de la volonté dans le délai d'une année prévue à l'art. 31 CO. Il ne s'agit pas en effet d'un droit de révocation inconditionnelle. Le poursuivi doit au contraire rendre vraisemblable le vice de la volonté invoqué (TF 5A_892/2015 du 16 février 2016 consid. 4.3.2, SJ 2016 I 437 ; Veuillet, in Abbet/Veuillet [éd.], La mainlevée de l'opposition, n. 122 ad art. 82 LP).

c) aa) En l'espèce, la requête de mainlevée est fondée sur le contrat de vente notarié du 24 février 2021 et le constat de carence des acheteurs du 18 juin 2021. Le contrat en cause prévoit une peine conventionnelle d'un montant de 85'000 francs en cas de non-exécution. Assorti du constat notarié de carence, il constitue en principe un titre de mainlevée provisoire pour ledit montant.

bb) Les griefs des acheteurs portent sur le litige opposant les vendeurs à [...] et sur des défauts de l'immeuble : les vendeurs auraient menti en ne parlant pas de leur litige avec la copropriétaire, qui estimait que des travaux de réparation et d'entretien étaient nécessaires sur les parties communes, et auraient caché des défauts.

La dissimulation frauduleuse de défauts est une forme de dol. L'intimée ne plaide pas l'erreur essentielle sans dol. Il s'agit donc uniquement d'examiner si elle a rendu vraisemblable que les vendeurs lui auraient caché des éléments dont ils auraient dû l'informer.

S'agissant du litige entre les vendeurs et la copropriétaire [...], on observe que dans le contrat de vente, les vendeurs garantissent qu'ils « ne sont engagés dans aucun procès civil ou pénal ou litige administratif et qu'ils ne font l'objet d'aucune demande d'indemnité quelconque du

chef de l'immeuble vendu » (art. 13 a)). Le contraire n'a pas été rendu vraisemblable (sous réserve d'une injure qui ne présente aucun risque financier pour les acheteurs qui dès lors n'en font pas cas). Le fait d'être en « litige » soit en désaccord, sans procès en cours, n'est pas déterminant. Il n'est pas non plus rendu vraisemblable que les vendeurs fassent l'objet d'une demande d'« indemnité », étant précisé qu'indemnité signifie réparation d'un dommage et pas n'importe quelle demande d'argent. On observe également que les informations litigieuses, que les acheteurs affirment avoir obtenues de la copropriétaire quelques jours après la signature de l'acte de vente, étaient à leur disposition et auraient pu être obtenues avant. Il ne ressort par ailleurs pas des courriers de [...], peu clairs, que celle-ci aurait réclamé aux vendeurs un montant précis pour des motifs clairement définis (dans le cas contraire, on peut supposer qu'il y aurait eu procès), de sorte qu'on ne peut pas reprocher aux vendeurs de ne pas avoir parlé de leurs désaccords au fil des ans avec la prénommée.

S'agissant des défauts ou travaux nécessaires cachés frauduleusement, les acheteurs ne sont pas très explicites. Ils ne précisent pas de quels défauts ou travaux de rénovation il s'agit. Il est en revanche clair que dans le contrat de vente, les acheteurs ont déclaré « bien connaître, pour l'avoir visité personnellement, le lot vendu, ainsi que les parties communes de l'immeuble de base » (art. 15 a)), avoir « pris tous renseignements utiles et nécessaires concernant le fonctionnement de la copropriété et, en particulier, tous les engagements de nature financière à charge des copropriétaires, tels que ceux résultant d'appels de versements au fonds de rénovation ou de décisions prises par les assemblées générales des copropriétaires en matière de travaux ou autres dépenses » (art. 15 g)).

Enfin, contrairement à ce que soutient l'intimée, la notaire n'a fait que constater le défaut des acheteurs et joindre à son acte diverses pièces à la demande des parties, sans en tirer une quelconque conséquence. Au contraire, si la notaire avait estimé que la position des acheteurs était bien fondée, elle n'aurait pas dressé le constat de carence.

Si elle a refusé de libérer l'acompte en faveur de l'une ou l'autre des parties, c'est par prudence, la créance étant litigieuse (cf. art. 168 et 480 CO).

Au vu de ce qui précède, force est de conclure que la poursuivie ne rend pas vraisemblable qu'elle a été victime d'un vice du consentement.

d) En définitive, la mainlevée provisoire doit être prononcée à concurrence du montant réclamé au titre de la clause pénale, à savoir 85'000 francs.

L'intérêt moratoire est réclamé dès la date de la séance manquée de signature de l'acte de transfert. Puisque les vendeurs devaient faire un choix entre deux options - exiger l'exécution de la vente ou le paiement de l'indemnité de 85'000 francs -, on retiendra comme point de départ les courriers du 28 juin 2021 exigeant le paiement de la clause pénale et valant interpellation. Ces courriers fixent un délai au 2 juillet 2021. Il y a ainsi lieu de faire partir l'intérêt dès le 3 juillet 2021.

III. **a)** En conclusion, le recours doit être admis partiellement et le prononcé réformé en ce sens que l'opposition formée au commandement de payer est provisoirement levée à concurrence de 85'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 3 juillet 2021, l'opposition étant maintenue pour le surplus.

b) Les poursuivants et recourants obtenant gain de cause pour la quasi totalité de leurs conclusions, à l'exception du point de départ des intérêts, l'entier des frais judiciaires des deux instances, respectivement de 240 fr. et 360 fr., doivent être mis à la charge de H._____.

c) Pour la même raison, F._____ et K._____ ont droit à de pleins dépens.

Pour la procédure de première instance, les dépens sont fixés à 2'000 francs pour les deux procédures, qui sont identiques (même état de fait, écritures et pièces identiques), en vertu de l'art. 6 TDC (tarif des dépens en matière civile ; BLV 270.11.6) qui prévoit, pour un avocat, en procédure sommaire de première instance, une fourchette de dépens 1'500 fr. à 6'000 fr. pour une valeur litigieuse entre 30'001 francs à 100'000 francs. Le montant de ces dépens doit être réparti, par moitié, en application de l'art. 20 al. 2 TDC, entre les deux dossiers traités simultanément. Il convient ainsi de mettre à la charge de H._____ un montant de 1'000 fr. au titre de dépens de première instance pour le dossier qui la concerne, montant qu'elle versera à F._____ et K._____, solidairement entre eux.

Pour la procédure de recours, les dépens sont arrêtés à 1'500 fr. au total pour les deux dossiers, en application de l'art. 8 TDC qui prévoit, pour un avocat, en procédure de recours, une fourchette de 1'000 fr. à 5'000 fr. pour une valeur litigieuse entre 30'001 fr. à 100'000 francs. La moitié de ce montant, soit 750 francs, est mis à la charge de H._____, à verser aux recourants, solidairement entre eux.

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 admis partiellement.

II. Le prononcé est réformé comme suit :

I. L'opposition formée par H._____ au commandement de payer n° 10'139'852 de l'Office des poursuites du district de l'Ouest lausannois, notifié à la réquisition de F._____ et K._____, est provisoirement levée à concurrence de 85'000

fr. (huitante-cinq mille francs) avec intérêt à 5 % l'an dès le 3 juillet 2021. L'opposition est maintenue pour le surplus.

II. Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 240 fr. (deux cent quarante francs), sont mis à la charge de la poursuivie H._____.

III. La poursuivie H._____ doit verser aux poursui-vants F._____ et K._____, solidairement entre eux, la somme de 1'000 fr. (mille francs) à titre de dépens de première instance.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 360 fr. (trois cent soixante francs), sont mis à la charge de l'intimée H._____.

IV. L'intimée H._____ doit verser aux recourants F._____ et K._____, solidaire-ment entre eux, la somme de 750 fr. (sept cent cinquante francs) à titre de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- Me Arnaud Thiéry, avocat (pour F. _____ et K. _____),
- Me Nader Ghosn, avocat (pour H. _____).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 85'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, au moins à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué à :

- Mme la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois.

La greffière :