

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 19 septembre 2023

Composition : M. HACK, président
Mmes Byrde et Cherpillod, juges
Greffier : Mme Umulisa Musaby

* * * * *

Art. 314 al. 2 CO ; 82 al. 1 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 **Z.**_____, à Lausanne, contre le prononcé rendu le 13 janvier 2023 par la Juge de paix du district de Lavaux-Oron dans la cause le divisant d'avec et **B.T.**_____, tous deux à [...] (Zoug).

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. Le 17 décembre 2021, à la réquisition d'A.T._____ et B.T._____, l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron a notifié à Z._____, dans la poursuite ordinaire n°10'214'236, un commandement de payer le montant de 121'600 fr. sans intérêt, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation :

"1 Intérêts 12% 14.3.2018-30.07.2021 sur capital CHF 300'000.- selon Conventions 14 mars 2018 /1er février 2019. Solidarité avec - P._____ Sàrl, [...], 1004 Lausanne."

Le poursuivi a formé opposition totale.

2. a) Par requête du 15 septembre 2022, les poursuivants ont requis du Juge de paix du district de Lavaux-Oron qu'il prononce, avec suite de frais judiciaires et dépens, la mainlevée provisoire de l'opposition et qu'il mette les frais de poursuite par 203 fr. 30 à la charge du poursuivi. A l'appui de leur requête, ils ont produit un bordereau de dix pièces, comprenant notamment une copie du commandement de payer susmentionné et les pièces suivantes :

- un extrait du registre du commerce relatif à la société P._____ Sàrl, inscrite le 1^{er} juin 2017 et ayant son siège à la rue [...] à Lausanne. Le poursuivi en est associé avec 100 parts sur 200 et associé-gérant président avec signature collective à deux. Jusqu'au 7 janvier 2021, P._____ en était associé avec 100 parts et associé-gérant avec signature collective à deux. Depuis cette dernière date, P._____ a cédé 2 de ses 100 parts à X._____, nouvel associé-gérant avec signature collective à deux ;

- une «convention de prêt» signée le 14 mars 2018 entre les poursuivants, en qualité de prêteur, et la société P._____ Sàrl, en qualité

d'emprunteur, représentée alors par ses associés-gérants, le poursuivi et [...], dont la teneur est notamment la suivante (pièce 3) :

"(...)

- **Montant**

Le prêteur accorde à l'emprunteur un prêt d'un montant de CHF 300'000.-

- **But du prêt**

Le montant du prêt sera versé sur le compte de l'Office des poursuites de l'arrondissement de Lausanne en échange d'une cédule hypothécaire détenue par P. _____ Sàrl. Ce versement permet le développement d'un projet immobilier à [...] (Lausanne) sur les parcelles [...] et le cas échéant la parcelle [...].

- **Intérêts**

Le prêt porte intérêt à 12% annuel.

- **Durée**

Le prêt est accordé jusqu'à la réalisation du bénéfice de l'opération du projet sur les parcelles [...] ou d'un projet sur les parcelles [...], [...] si la parcelle [...] peut être acquise dans les 7 mois dès ce jour, un délai supplémentaire peut être discuté d'entente entre les parties si les circonstances le justifient.

- **Remboursement**

Le prêt doit être remboursé, et les intérêts payés au prorata des mois de prêt, à l'échéance précisée à l'article "Durée" sur le compte :

Crédit Suisse IBAN [...] (...) ;

(..)

Signature de l'emprunteur

Signature du créancier

(...)

(...)

**Z. _____ & P. _____ A.T. _____ & B.T. _____
P. _____ Sàrl" ;**

- une «Annexe à la convention de prêt du 14 mars entre P. _____ Sàrl et B.T. _____ & A.T. _____», signée le 14 mars 2018 par le poursuivi et X. _____, en qualité d'«emprunteur et de débiteur» et les poursuivants, en qualité «de prêteur et de créancier». L'annexe reprend

les clauses de la «convention de prêt» qui précède sous réserve de la clause suivante : "Le prêteur accorde à P. _____ Sàrl un prêt d'un montant de CHF 300'000.- et les débiteurs se portent personnellement garants de ce montant".

- un avis bancaire indiquant que la poursuivante a viré, le 14 mars 2018, le montant de 300'000 fr. sur un compte de l'Office des poursuites du district de Lausanne ;

- une «convention de prêt» signée le 1^{er} février 2019, comportant les clauses suivantes :

"CONVENTION DE PRÊT

annule et remplace la convention de prêt du 14.03.2018 entre les époux [...] et P. _____ Sàrl ainsi que son annexe

entre

A.T. _____ & **B.T.** _____, domiciliés (...) (ci-après le créancier).

et

Z. _____, domicilié (...) et **X.** _____, domicilié (...), co-débiteurs solidaires (ci-après les co-débiteurs solidaires).

• **Montant**

Le prêteur accorde à l'emprunteur un prêt d'un montant de CHF 300'000.- (trois cent milles francs suisses).

• **But du prêt**

Le prêt est destiné à réaliser une opération immobilière à [...] (Lausanne) sur les parcelles [...], [...] et le cas échéant la parcelle [...]. Les co-débiteurs s'engagent à confier ce prêt à la société [...] domiciliée à Le Vaud.

• **Intérêts**

Le prêt porte intérêt à 12% annuel (1 an=360 jours). Il est fixé d'entente entre les parties compte tenu de l'état du projet au 14 mars 2018, date à partir de laquelle les intérêts courent. Les intérêts ne génèrent pas de nouveaux intérêts (intérêts composés).

• **Durée**

Le prêt est accordé jusqu'à l'obtention des fruits de la vente des lots PPE nécessaires au remboursement. Il n'est pas prévu de pénalité de remboursement anticipé.

- **Remboursement**

Le prêt et ses intérêts inhérents peuvent être remboursés en totalité avant l'échéance mais au plus tard à l'échéance précisée à l'article "Durée". Les intérêts sont payés au prorata des jours écoulés (base de référence 360 jours selon article "intérêts") sur le compte suivant, avec faculté de substitution sur validation des co-débiteurs :

Crédit Suisse IBAN CH[...] (...) " ;

(...)

Signatures des co-débiteurs solidaires Signatures du créancier

(...)

(...)

Z._____ & X._____

A.T._____ & B.T._____ " ;

- un courrier du 30 juillet 2021 que le conseil des poursuivants a envoyé sous pli recommandé au poursuivi et à la société P._____Sàrl, dont le contenu est le suivant :

"(...)

A titre de rappel, par le biais des Conventions [de prêt du 14 mars 2018/1^{er} février 2019], mes clients ont accordé un prêt de CHF 300'000 avec intérêt à 12% depuis le 14 mars 2018. Le prêt avait été accordé jusqu'à l'obtention des fruits de la vente des lots PPE, qui auraient dû voir le jour sur les parcelles no [...], [...] et [...] Registre Foncier de Lausanne, en exécution de la Convention de développement du 12 mars 2018 (ci-après : le «Projet Immobilier»).

Par Convention et Avenant du 14 mars 2018, initialement le prêt avait été accordé à P._____Sàrl et ensuite à M. Z._____, M. X._____ en qualité de codébiteurs. Dans un deuxième temps, à défaut de pouvoir acquérir la parcelle n. [...] dans les 7 mois conformément à ce qu'il avait été convenu, par une troisième convention du 1^{er} février 2019, M. Z._____ et M. X._____, codébiteurs, s'engageaient à confier le prêt à la société F._____Sàrl.

Or, le prêt n'a jamais été confié à la société F._____Sàrl.

L'objet de toutes les Conventions a toujours été le développement du Projet Immobilier.

À ce jour, malgré toutes les demandes de mes clients, le Projet Immobilier ne respecte pas le calendrier qui avait été adopté, bien au contraire ne présente aucun signe d'avancement. Il n'y a même pas de preuve quant à l'existence du Projet Immobilier lui-même.

Toutefois, d'après les informations en ma possession, il paraît que M. Z._____, associé de P._____Sàrl, soit aujourd'hui l'occupant sans droit de l'immeuble sis sur la parcelle n. [...] Registre Foncier de Lausanne, la seule de (sic) propriété de P._____Sàrl, qui a pu être acquise grâce au prêt des époux [...].

À ce stade et à la lumière des Conventions passées avec mes clients, l'absence de preuves de l'existence même du Projet Immobilier et l'occupation induite de l'immeuble sis sur la parcelle n. [...] par un gérant de P._____Sàrl créent des doutes à mes clients, lesquels m'ont mandaté pour examiner si une infraction notamment pénale a été commise dans le cadre de l'utilisation des fonds mis à disposition.

Cela étant, je constate que par courrier du 15 juin, le remboursement anticipé du prêt a été proposé à mes clients. Les époux [...] acceptent le remboursement anticipé, sans pour autant accepter les conditions proposées quant au paiement des intérêts, qui sont dus en même temps du capital.

À la lumière de la situation actuelle, Mme A.T._____ et M. B.T._____ n'estiment, en l'état, pas utile d'entrer en matière quant aux agissements décrits ci-dessus et se limitent à requérir le remboursement anticipé du prêt plus intérêts à 12% calculés à ce jour.

Dès lors, dans l'objectif d'éviter des retombés judiciaires longues et ennuyeuses, Mme A.T._____ et M. B.T._____ requièrent le remboursement d'ici au 15 août 2021 du capital (CHF 300'000.-) plus les intérêts au 12% depuis le 14 mars 2018.

(...)

Copie de la présente est envoyée à M. X._____.

(...)."

- un avis bancaire attestant que le 30 juillet 2021, le poursuivi a viré le montant de 300'000 fr. (valeur au 30 juillet 2021) sur le compte [...] dont les poursuivants étaient titulaires auprès du Crédit suisse ;
- un tableau intitulé «calcul des intérêts», non daté ni signé, selon lequel en appliquant un taux d'intérêt de 12%, un capital de 300'000 fr. a produit des intérêts totalisant 121'600 fr. sur la période du 14 mars 2018 au 30 juillet 2021 (1216 jours) ;
- un courrier du 25 août 2021, par lequel les poursuivants ont accusé réception du paiement du capital de 300'000 fr. et ont réclamé le paiement des intérêts à hauteur de 121'600 fr. dans un délai au 15 septembre 2021.

Dans sa requête du 15 septembre 2022, les poursuivants ont signalé qu'une requête de mainlevée provisoire avait été déposée en date du 13 septembre 2022 contre la société P. _____ Sàrl et que se posait la question d'une jonction de cause.

b) Par avis du 30 septembre 2022, la juge de paix a informé les poursuivants qu'une jonction de cause n'était pas opportune car les requêtes de mainlevée n'avaient pas été déposées devant la même autorité.

c) Par déterminations du 20 octobre 2022, le poursuivi a conclu, avec suite de frais judiciaires et dépens, au rejet de la requête de mainlevée. Il a fait valoir qu'il s'était porté «garant» du prêt accordé à P. _____ Sàrl, que son engagement devait être interprété comme un cautionnement nul faute de revêtir la forme authentique et que si l'on devait l'interpréter comme un porte-fort, la carence de la société précitée n'était pas établie. Pour ces motifs, il ne saurait être reconnu débiteur de la dette en poursuite. Dans un deuxième moyen, il a soutenu que la créance déduite en poursuite n'était pas exigible.

d) Le 4 novembre 2022, les poursuivants ont spontanément répliqué.

3. Le 13 janvier 2023, la juge de paix a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à hauteur de 121'600 fr. (I), a arrêté à 660 fr. les frais judiciaires (II), les a mis à la charge de la partie poursuivie (III) et a dit qu'en conséquence celle-ci rembourserait à la partie poursuivante son avance de frais à concurrence de 660 fr. et lui verserait la somme de 3'000 fr. à titre de dépens (IV).

Les motifs du prononcé ont été adressés aux parties le 9 mars 2023 et notifiés au poursuivi le lendemain. La juge de paix a constaté que le nom et la signature du poursuivi figuraient sur la convention du 14 mars 2018 et son annexe et sur la convention du 1^{er} février 2019 et a considéré qu'il n'y avait pas de doute sur la qualification du contrat de garantie liant

le poursuivi à la société P._____Sàrl. Il s'agissait d'un engagement solidaire, non soumis à aucune forme, par lequel le poursuivi s'était engagé valablement aux côtés de sa société au remboursement du prêt de 300'000 fr. et des intérêts courant dès le 14 mars 2018 au vu du contrat du 1^{er} février 2019. Dans la mesure où le poursuivi n'avait pas remboursé les intérêts, ceux-ci étaient exigibles dès le 14 mars 2018 jusqu'au remboursement du prêt, soit le 30 juillet 2021.

4. Par acte du 20 mars 2023, Z._____ (ci-après : le recourant) a conclu, avec suite de frais judiciaires et dépens de première et deuxième instances, au rejet de la requête de mainlevée.

Par acte du 24 mai 2023, A.T._____ et B.T._____ ont conclu, avec suite de frais judiciaires et dépens, au rejet du recours.

En droit :

I. Le recours, écrit et motivé, a été déposé dans les formes requises (art. 321 al. 1 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]). En effet, même si le recours ne comporte pas de conclusions chiffrées, on comprend à la lecture de la motivation et du prononcé attaqué que le recourant s'oppose à la mainlevée provisoire de son opposition à hauteur de 121'600 fr. (cf. TF 4A_555/2022 du 11 avril 2023 consid. 2.8). Le recours a en outre été déposé en temps utile, dans le délai de dix jours suivant la notification de la décision motivée (art. 321 al. 2 CPC). Il est ainsi recevable.

La réponse, déposée dans le délai de l'art. 322 al. 1 CPC, est également recevable.

II. a) Le recourant reproche à la première juge d'avoir retenu que les intérêts étaient exigibles à partir du 14 mars 2018 en se fondant sur le contrat du 1^{er} février 2019. Ce contrat ne constituerait pas une

reconnaissance de dette valable pour la créance des intérêts. La convention du 1^{er} février 2019 mentionne qu'elle annule la convention du 14 mars 2018 alors que la société P._____Sàrl n'a pas signé celle-là. La convention du 1^{er} février 2019 n'aurait pas de portée propre. En outre, comme dans ses déterminations en première instance, le recourant soutient que si l'on devait considérer qu'il s'est engagé par convention du 14 mars 2018 en qualité de «caution», cet engagement serait nul faute d'avoir été conclu en la forme authentique. Enfin, il fait toujours valoir que le remboursement du capital de 300'000 francs ne changerait rien à l'exigibilité des intérêts. Ceux-ci dépendraient des clauses contractuelles, aux termes desquelles les intérêts ne pouvaient courir avant le terme du prêt, lequel dépendrait de l'avancement d'un projet immobilier. Les intimés n'auraient pas établi l'exigibilité de la créance déduite en poursuite.

Les intimés soutiennent que par convention du 1^{er} février 2019, la société P._____Sàrl aurait définitivement transmis le prêt de 300'000 fr. au poursuivi et à X._____, débiteurs solidaires. Il ressortirait de l'interprétation de ce contrat que le poursuivi et X._____ ont signé la convention de prêt aussi bien au nom de la société P._____Sàrl qu'en leur propre nom. Il y aurait une identité entre la partie poursuivie, à savoir Z._____, et le débiteur de la créance déduite en poursuite. La forme authentique ne serait nullement nécessaire car il s'agirait en l'espèce d'une solidarité et non d'un cautionnement. La pièce 4 constituerait un titre de mainlevée provisoire et les intérêts seraient exigibles. Enfin, il conviendrait de constater que le poursuivi lui-même a remboursé le capital et après avoir reçu une dénonciation portant sur le capital et sur les intérêts.

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

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 et la référence; TF 5A_39/2023 du 24 février 2023 consid. 5.2.2; TF 5A_272/2022 du 4 août 2022 consid. 6.1.2 et les références).

Constitue une reconnaissance de dette au sens de cette disposition, en particulier, 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 145 III 20 consid. 4.1.1 ; TF 5A_39/2023 précité consid. 5.2.3). Le juge 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 145 III 160 consid. 5.1 ; ATF 142 III 720 consid. 4.1). S'il y a plusieurs débiteurs pour la même créance, la mainlevée ne peut être accordée contre l'un d'eux pour l'entier de la créance, sauf en cas de solidarité (art. 144 CO ; cf. TF 5D_127/2019 du 19 août 2019 consid. 9.2).

Un contrat écrit justifie en principe la mainlevée provisoire de l'opposition pour la somme d'argent incombant au poursuivi lorsque les conditions d'exigibilité de la dette sont établies et, en particulier dans les contrats bilatéraux, lorsque le poursuivant prouve avoir exécuté les prestations dont dépend l'exigibilité. Un contrat bilatéral ne vaut ainsi reconnaissance de dette que si le poursuivant a rempli ou garanti les obligations légales ou contractuelles exigibles avant le paiement dont il requiert le recouvrement, ou au moment de ce paiement, c'est-à-dire s'il a exécuté ou offert d'exécuter sa propre prestation en rapport d'échange

(ATF 145 III 20 précité consid. 4.1.1 et les références ; TF 5A_39/2023 précité consid. 5.2.3).

Lorsque le contrat de prêt prévoit le versement d'intérêts (art. 313 al. 1 CO), il vaut reconnaissance de dette tant pour le remboursement du capital que pour le paiement des intérêts convenus (Veillet/Abbet, in Veillet/Abbet [éd.], La mainlevée de l'opposition, 2^e éd. 2022, n. 61 et 171 ad art. 82 LP).

Pour justifier la mainlevée de l'opposition, la créance doit être exigible au plus tard au moment de l'introduction de la poursuite, c'est-à-dire lors de la notification du commandement de payer (art. 38 al. 2 LP). Il n'est pas nécessaire que la créance ait déjà été exigible lors de l'établissement et/ou de la signature de la reconnaissance de dette (TF 5A_121/2021 du 6 février 2022 consid. 2.2.1 ; Veillet/Abbet, op. cit., n. 95 ad art. 82 LP). L'exigibilité, qui est déterminée par les parties ou, à défaut, par la loi (cf. art. 75 CO), est le moment auquel le créancier peut prétendre à l'exécution de sa prétention (TF 5D_168/2019 du 23 décembre 2019 consid. 3.4.2.1). Est exigible ce qui peut être aussitôt exigé, ce qui est dû sans terme ni condition. Il en est ainsi d'une créance ou d'une dette dont le paiement peut être immédiatement réclamé, au besoin en justice, sans attendre l'échéance d'un terme ou l'avènement d'une condition (ATF 119 III 18 consid. 3c ; TF 5A_767/2022 du 26 janvier 2023 consid. 5.1.1).

L'exigibilité relève de la libre disposition des parties, sous réserve d'application de règles impératives. En matière du prêt de consommation et d'intérêts d'un tel prêt, la loi fixe des règles dispositives, applicables à défaut de convention contraire (art. 318 et 314 al. 2 CO). L'art. 314 al. 2 CO prévoit que, sauf convention contraire, les intérêts stipulés se paient annuellement. L'art. 318 CO dispose quant à lui que si le contrat ne fixe ni terme de restitution ni délai d'avertissement, et n'oblige pas l'emprunteur à rendre la chose à première réquisition, l'emprunteur a, pour la restituer, six semaines qui commencent à courir dès la première réclamation du prêteur.

Il appartient en principe au poursuivant d'établir l'exigibilité de la créance. On ne saurait reporter la charge de la preuve de l'exigibilité sur le poursuivi en lui imposant de rendre sa contestation vraisemblable conformément à l'art. 82 al. 2 LP (TF 5A_303/2013 du 24 septembre 2013 consid. 4.1 ; Veuillet/Abbet, op. cit., n. 96 ad art. 82 LP).

bb) 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 précité consid. 6.1.3.2 ; TF 5A_595/2021 du 14 janvier 2022 consid. 6.2.1). 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 5A_595/2021 précité consid. 6.2.1). 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_39/2023 précité consid. 5.2.4 ; TF 5A_989/2021 du 3 août 2022 consid. 4.2.1 ; TF 5A_595/2021 précité consid. 6.2.1).

cc) 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 (cf. TF 5A_940/2020 du 27 janvier 2021 consid. 3.2.1; TF 5A_105/2019 du 7 août 2019 consid. 3.3.3), à moins que cela ne soit notoire ou reconnu sans réserve par le débiteur (cf., en lien avec l'art. 80 LP, ATF 143 III 564 consid. 4.2.2; TF 5A_1015/2020 du 30 août 2021 consid. 3.2.2 ; TF 5A_444/2020 du 28 août 2020 consid. 6.2.2).

c) aa) En l'espèce, il est établi que le 14 mars 2018 les poursuivants ont concédé à la société P. _____ Sàrl, représentée par ses deux associés-gérants, dont le poursuivi, un prêt de 300'000 francs. Selon la convention du 1^{er} février 2019, les poursuivants ont accordé à l'«emprunteur» un prêt du même montant. Il est aussi constant que les poursuivants ont exécuté leur obligation en versant la somme de 300'000

fr. sur un compte bancaire de l'Office des poursuites du district de Lausanne. Le litige ne porte pas sur le paiement du capital, qui a été remboursé, mais sur celui des intérêts conventionnels. La convention du 14 mars 2018 et celle du 1^{er} février 2019 prévoient que le prêt porte un intérêt annuel de 12%. Les parties sont divisées sur les points de savoir si les intérêts étaient exigibles au moment de la notification du commandement de payer et si le recourant (le poursuivi) en était débiteur.

S'agissant de l'exigibilité, le contrat du 14 mars 2018 stipule, sous la rubrique «remboursement», que *«Le prêt doit être remboursé, et les intérêts payés au prorata des mois de prêt, à l'échéance précisée à l'article "Durée" (...)»*. Selon ce dernier article intitulé "Durée", *«le prêt est accordé jusqu'à la réalisation du bénéfice de l'opération du projet sur les parcelles [...] et [...] ou d'un projet sur les parcelles [...], [...] et [...] si la parcelle [...] peut être acquise dans les 7 mois dès ce jour, un délai supplémentaire peut être discuté d'entente entre les parties (...)»*. Sous la rubrique «remboursement» du contrat du 1^{er} février 2019, il est aussi précisé que *«le prêt et ses intérêts inhérents peuvent être remboursés en totalité avant l'échéance mais au plus tard à l'échéance précisée à l'article "Durée"»*. Selon cette clause *«le prêt est accordé jusqu'à l'obtention des fruits de la vente des lots PPE nécessaires au remboursement. Il n'est pas prévu de pénalité de remboursement anticipé»*.

A la lecture de ces conventions, on comprend que les parties ont dérogé aux dispositions légales (art. 314 al. 2 et 318 CO) régissant l'exigibilité du prêt et des intérêts conventionnels, en prévoyant un autre régime. Selon la convention du 14 mars 2018, elles sont convenues que le prêteur n'exigera pas le remboursement du capital et des intérêts avant la réalisation de bénéfice sur des opérations immobilières sur les parcelles [...] et [...] ou la réalisation d'un projet sur les parcelles [...], [...] et [...] pour autant que cette dernière parcelle soit acquise dans un certain délai. Si on se réfère à la convention du 1^{er} février 2019, le remboursement n'était pas dû avant l'obtention des fruits de la vente des lots PPE. Interprétée de bonne foi, l'une ou l'autre convention ne prévoit pas l'exigibilité des intérêts avant l'exigibilité du prêt et soumet cette dernière

exigibilité à l'accomplissement d'une condition suspensive, qui est la réalisation d'une opération immobilière sur les parcelles [...], [...] et le cas échéant [...] (ci-après : le projet immobilier).

Or, les recourants n'ont pas établi par titre que cette condition était réalisée lors de la notification du commandement de payer. Ils ne le prétendent d'ailleurs pas. Ils font plutôt valoir que le projet immobilier n'a pas abouti, ce qui aurait conduit à la dénonciation des conventions de prêt pour le capital et les intérêts.

bb) En exigeant le remboursement anticipé dans leur courrier du 30 juillet 2021, les intimés ont allégué que malgré leurs demandes, le projet immobilier ne respectait pas le calendrier qui avait été adopté, qu'il n'y avait même pas de preuve quant à l'existence de ce projet lui-même et que le recourant occupait sans droit la parcelle n° [...], la seule qui avait pu être acquise grâce au prêt des intimés. A la lecture de ce courrier, on comprend qu'aux yeux des intimés, le recourant et sa société n'auraient pas fait ce qui était attendu d'eux pour le développement du projet immobilier et qu'ils seraient responsables de son échec. Les intimés invoquaient ainsi implicitement l'art. 156 CO, aux termes duquel la condition est réputée accomplie quand l'une des parties en a empêché l'avènement au mépris des règles de la bonne foi. Cela étant, aucune pièce au dossier ne rend vraisemblable les allégations contenues dans le courrier de l'avocat des intimés. Ceux-ci n'ont pas produit de pièces permettant de retenir que les parties s'étaient entendues sur un calendrier précis du déroulement du projet. Rien ne permet non plus de considérer que le poursuivi aurait empêché le projet d'aboutir. Dans ces conditions, on ne saurait retenir que la condition suspensive était réputée accomplie à la date du courrier du 30 juillet 2021.

cc) Les intimés insistent par ailleurs sur le fait que le poursuivi n'a pas manifesté d'opposition après la dénonciation du 30 juillet 2021 lui réclamant le capital et les intérêts et qu'au contraire, il a réagi en remboursant le capital. Il frôlerait l'abus de droit en contestant, en procédure, l'exigibilité des intérêts. Ce moyen n'est pas non plus fondé. En

effet, la convention du 14 mars 2018 ne dit rien sur le remboursement (du capital ou des intérêts) avant l'échéance fixée dans cette convention (soit la réalisation du projet immobilier). Quant à la convention du 1^{er} février 2019, elle autorisait expressément l'emprunteur à rembourser le capital et les intérêts avant la date d'échéance convenue, soit avant la réalisation de la condition suspensive (l'obtention des fruits de la vente des lots PPE). Les parties à cette convention ont précisé que le remboursement anticipé n'entraînait pas de pénalité, ce qui signifie qu'il s'agissait d'une option accordée à l'emprunteur. En tout état de cause, les parties à cette convention n'ont nullement prévu que le remboursement anticipé du capital entraînerait automatiquement le remboursement anticipé des intérêts. On ne saurait ainsi déduire du paiement du capital au 30 juillet 2021 que les intérêts devaient être payés à cette date. Cela reviendrait à prendre en considération un élément extrinsèque au titre et dépasserait le pouvoir d'examen du juge de la mainlevée.

Il s'ensuit que les intimés, à qui incombe le fardeau de la preuve, n'ont pas établi que la créance d'intérêts déduite en poursuite était exigible. Cela suffit pour considérer que la requête de mainlevée devait être rejetée.

Il n'est dès lors pas nécessaire d'examiner le bien-fondé du moyen du recourant tiré de l'absence d'identité entre le poursuivi et le débiteur désigné dans les contrats de prêt.

III. En conclusion, le recours doit être admis et le prononcé entrepris réformé en ce sens que la requête de mainlevée provisoire est rejetée.

Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 660 fr., doivent être mis à la charge des poursuivants, qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 CPC). Ceux-ci verseront au poursuivi, qui a procédé par l'intermédiaire d'un avocat, la somme de

3'000 fr. à titre de dépens (art. 3, 6 et 19 al. 2 première phrase TDC [tarif des dépens en matière civile ; BLV 270.11.6]).

Vu l'issue du recours, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 990 fr. (art. 61 OELP [Ordonnance fédérale sur les émoluments perçus en application de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.35]), doivent également être mis à la charge des intimés, solidairement entre eux, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). Ces derniers restitueront au recourant son avance de frais de 990 fr. et lui verseront la somme de 2'000 fr. à titre de dépens (art. 3, 8 et 19 al. 2 deuxième phrase TDC), solidairement entre eux (art. 111 al. 2 CPC).

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.

II. Le prononcé est réformé comme il suit :

I. **rejette** la requête de mainlevée provisoire déposée le 15 septembre 2022 par A.T._____ et B.T._____ contre Z._____, dans la poursuite ordinaire n° 10214236 de l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron ;

II. **arrête** à 660 fr. (six cent soixante francs) les frais judiciaires, qui sont compensés avec l'avance de frais des poursuivants A.T._____ et B.T._____ ;

III. **met** les frais à la charge des poursuivants A.T._____ et B.T._____, solidairement entre eux ;

IV. **dit** qu'en conséquence les poursuivants A.T._____ et B.T._____, solidairement entre eux, verseront au poursuivi Z._____ la somme de 3'000 fr. (trois mille francs) à titre de dépens.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 990 fr. (neuf cent nonante francs), sont mis à la charge des intimés A.T._____ et B.T._____, solidairement entre eux.

IV. Les intimés A.T. _____ et B.T. _____, solidairement entre eux, verseront au recourant Z. _____ la somme de 2'990 fr. (deux mille neuf cent nonante francs) à titre de restitution d'avance de frais et 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 David Moinat, avocat (pour Z. _____)
- Me Michele Bettini, avocat (pour A.T. _____ et B.T. _____)

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 121'600 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 Lavaux-Oron.

La greffière: