

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 10 janvier 2024

Composition : M. HACK, président
Mme Byrde et M. Maillard, juges
Greffier : Mme Debétaz Ponnaz

Art. 107 al. 1 let. e et 242 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 **A.M.** _____, à [...], contre le prononcé rendu le 23 juin 2023 par la Juge de paix du district de Lavaux-Oron, dans la cause opposant le recourant à **L.** _____ et **F.** _____, à [...] (VS).

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) Le 22 septembre 2022, à la réquisition de F._____ et L._____, représentés par leur conseil, l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron a notifié à A.M._____ un commandement de payer dans la poursuite n° 10'549'714, portant sur le montant de 4'100'000 fr., plus intérêt à 5 % l'an dès le 26 août 2022, et indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation : « *Acte de vente du 9 juin 2022 parcelles [...]7 et [...]0 / [...]* ».

Le poursuivi a formé opposition totale.

Le 4 octobre 2022, les poursuivants ont fait notifier un commandement de payer identique, dans la poursuite n° 10'559'508 du même office, à B.M._____, épouse de A.M._____. Celle-ci a également formé opposition totale.

b) Par acte du 8 novembre 2022 adressé à la Justice de paix du district de Lavaux-Oron, les poursuivants ont requis la mainlevée provisoire de l'opposition, avec suite de frais et dépens. A l'appui de leur requête, ils ont produit notamment les pièces suivantes :

- un acte de vente-achat établi par Me Gaëtan Coutaz, notaire à Sion, par lequel les poursuivants ont vendu au poursuivi et à son épouse, qui ont accepté à raison d'une demie chacun, les parcelles [...]7 (chalet, jardin, revêtement en dur et pré-champ) et [...]0 (pâturage) de [...] pour le prix global de 4'100'000 fr. payable sur le compte client du notaire selon les modalités suivantes : paiement déjà effectué d'un acompte de 205'000 fr. et paiement du solde du prix, soit 3'895'000 fr., au plus tard pour le 25 août 2022 « *et sur présentation du rapport sollicité ci-dessous sous point 11* » ; dès confirmation de l'inscription de l'acte auprès du Registre foncier, le notaire reverserait le prix de vente aux vendeurs, après certaines retenues (impôts, frais, commission) ; les parties convenaient que l'acte serait porté au Registre foncier pour enregistrement et

inscription « *après plein et complet paiement du prix de vente* » (art. 1). Les immeubles étaient vendus « *tels que vus et connus des acquéreurs* », sans aucune garantie pour les défauts par les vendeurs, sous réserve d'une dissimulation frauduleuse de défauts aux acquéreurs ; les vendeurs déclaraient que les immeubles vendus ne faisaient l'objet d'aucun droit de tiers, notamment un contrat de bail à loyer (art. 2). La prise de possession devait intervenir le 1^{er} septembre 2022 « *après plein et complet paiement du prix* » (art. 3). Les parties ont été informées de l'obligation pour tout propriétaire d'immeuble de faire procéder à un contrôle professionnel des installations électriques à basse tension de son bâtiment et ont convenu que les frais de contrôle et cas échéant ceux de remise en état étaient à la charge des vendeurs (art. 7). Les parties ont convenu que les vendeurs procéderaient aux démarches utiles aux fins de vérifier l'état de fonctionnement des différents appareils compris dans le prix de vente et non soumis à garantie spécifique ; un rapport final serait présenté aux acquéreurs au plus tard pour le 31 août 2022 (art. 11). L'acte a été signé par les deux vendeurs, les deux acquéreurs et le notaire, le 9 juin 2022 (pièce 2) ;

- un rapport établi le 31 octobre 2022 du contrôle de sécurité de l'installation électrique à basse tension du chalet effectué le 2 août 2022 (pièce 4) ;

- une lettre adressée le 29 août 2022 aux poursuivants par le conseil du poursuivi et de son épouse, indiquant avoir été mandaté par ceux-ci « *en raison des difficultés rencontrées après la signature de l'acte du 9 juin 2022 concernant votre chalet de [...]* ». Il annonçait que ses clients avaient « *décidé de résoudre (invalidier) le contrat signé le 9 juin 2022 pour vice du consentement* » ; ils ne se présenteraient pas à la remise des clés prévue le 1^{er} septembre et les poursuivants étaient libres de vendre le chalet à un tiers. Les motifs d'invalidation allégués étaient les suivants :

« En réalité, une partie non négligeable de la parcelle n° [...]7, qui s'étend au Nord, au-delà du mur de soutènement, est usurpée par les propriétaires de la parcelle n° [...]3 qui y ont établi des aménagements extérieurs, Vous vous êtes bien gardés d'informer mes mandants de cet élément qu'ils ont découvert lorsqu'ils ont demandé à un géomètre de piqueter les limites de la propriété, ce alors même que le notaire, lors de l'instrumentation de l'acte, vous a demandé si

vous aviez des arrangements particuliers avec des tiers, ce que vous avez nié. De surcroît, l'acte signé stipule expressément : "Les vendeurs déclarent que les immeubles vendus ne font l'objet d'aucun droit de tiers" (ch. 2). Pour ce premier motif, mes mandants estiment, à juste titre, avoir été trompés.

Deuxièmement, sur les photos figurant dans la brochure de vente, on voit clairement un jardin à l'est de la propriété. Lors de la visite des lieux, il a été confirmé à mes mandants que ce jardin faisait partie de la propriété.

Or, à nouveau, lors du piquetage des limites par le géomètre, mes mandants ont découvert que ce jardin empiétait en réalité largement sur les parcelles voisines n° 2[...], 2[...] et 2[...], parcelles en zone agricole sur lesquelles de tels aménagements ne sont en principe pas autorisés. Questionnés, vous avez indiqué qu'il n'existait aucun arrangement au sujet de cet empiètement. Pour les mêmes motifs qu'expressément exposés au sujet de la limite nord de la parcelle, mes mandants estiment avoir été trompés.

Je précise encore que, pour mes mandants, il a toujours été question de clôturer la propriété, dès lors qu'ils possèdent trois chiens qui doivent pouvoir profiter du jardin en liberté. La question des limites de propriété est donc de première importance pour eux.

Ensuite, il apparaît que le propriétaire ou l'exploitant des parcelles agricoles voisines a tiré une conduite d'eau au travers de la parcelle n° [...]7. Cette conduite n'était pas visible lors de la première visite des lieux par mes mandants qui ne l'ont découvert[e] qu'après la signature de l'acte, lorsque leur jardinier a exploré les lieux. A nouveau, vous avez indiqué ne pas avoir d'accord particulier avec la personne concernée au sujet de cette conduite d'eau.

J'ajouterai encore que les équipements proposés dans la brochure de vente (lave-linge, sèche-linge) ont en réalité [été] repris par vous.

Enfin, mes mandants n'ont jamais eu l'intention de signer un acte de vente pur et simple, mais ont toujours exprimé leur volonté de signer une promesse de vente (ce qui résulte d'ailleurs des courriels qu'ils ont adressé[s] au notaire) leur permettant de se rétracter s'ils devaient découvrir des anomalies de la propriété, comme c'est le cas en l'espèce. Ils estiment avoir été trompés à ce sujet.

D'autre part, mes mandants n'ont pas reçu le rapport prévu au chiffre 11 de l'acte signé le 9 juin 2022. Ils ignorent si les installations sont donc conformes à ce qui leur a été indiqué. » (pièce 5) ;

- deux vues aériennes de la parcelle [...]7 et une photo des aménagements délimitant les parcelles [...]3 et [...]7 (pièces 6, 7 et 8) ;

- le permis de construire le chalet délivré le 24 mars 2011 (pièce 9).

c) Par réponse du 10 janvier 2023, le poursuivi a conclu au rejet de la requête, avec suite de frais et dépens. Il a produit notamment les pièces suivantes :

- un plan de la parcelle [...]7 et du chalet (à construire) établi le 13 octobre 2010 (pièce 35) ;

- un plan de piquetage de limites des parcelles [...]7 et voisines, établi le 11 juillet 2022 (pièce 19) ;

- des courriels échangés entre le poursuivi et/ou son épouse et les poursuivants ou Me Coutaz au cours des mois de juin, juillet, août et septembre 2022 (pièces 18 et 20 à 29) ;

- une lettre adressée le 20 septembre 2022, par le conseil du poursuivi et de son épouse au conseil des poursuivants, dont la teneur est notamment la suivante :

« Contrairement à ce que vous prétendez, les violations des limites de propriété découvertes par mes mandants après la signature de l'acte ne sont ni négligeables, ni dérisoires. En outre, je ne vois pas comment une servitude de passage à pied pourrait résoudre l'empiètement sur les parcelles n° 2[...], 2[...] et 2[...] et l'illicéité des aménagements réalisés dans la zone agricole.

[...]

Au surplus, l'invalidation de l'acte de vente est maintenue, tout comme les motifs exposés dans mon dernier courrier.

Cela étant, il y a aujourd'hui deux options :

- Soit vos mandants acceptent cette invalidation et ils pourront rapidement remettre leur chalet sur le marché ;

- Soit vos mandants persistent à vouloir exécuter l'acte de vente, auquel cas ils devront passer par une procédure judiciaire qui va durer plusieurs années et pendant laquelle ils ne pourront ni vendre leur chalet, ni encaisser le prix de vente. » (pièce 30) ;

- une dito du 22 septembre 2022, faisant suite à la notification du commandement de payer de 4'100'000 fr. au poursuivi et qualifiant cette démarche de « *parfaitement inutile dès lors que le prix de vente n'est*

exigible par vos mandants qu'après le transfert de propriété qui n'a pas eu lieu » et de tentative de contrainte (pièce 31).

d) Par réplique spontanée du 26 janvier 2023, les poursuivants ont confirmé les conclusions de leur requête. Ils ont produit des pièces relatives à un immeuble sis à une adresse dont ils alléguaient qu'elle était celle du domicile du poursuivi et de son épouse.

Par duplique spontanée du 7 février 2023, le poursuivi a confirmé les conclusions de sa réponse. Le 10 février 2023, pour compléter sa duplique, il a produit une attestation d'établissement prouvant que son épouse et lui étaient domiciliés depuis 2017 à une autre adresse que celle alléguée par les poursuivants.

e) Le 1^{er} mars 2023, les poursuivants ont requis la tenue d'une audience de mainlevée.

Le 9 mars 2023, le conseil du poursuivi a écrit à la Juge de paix du district de Lavaux-Oron (ci-après : la juge de paix) que de son point de vue, l'audience à fixer deviendrait « *sans objet dans la mesure où la partie adverse a accepté l'annulation de l'acte de vente* ». Il a complété ses conclusions en ce sens que, principalement, il y avait lieu de constater que la requête de mainlevée était devenue sans objet, les frais judiciaires et des dépens étant mis à la charge des poursuivants ; subsidiairement, il a maintenu ses conclusions en rejet de la requête de mainlevée, avec suite de frais et dépens. Il a produit une lettre adressée le 8 mars 2023 à Me Coutaz par le conseil des poursuivants, par laquelle ceux-ci autorisaient le notaire à déconsigner le montant de 205'000 fr. en faveur du poursuivi et de son épouse et confirmaient l'annulation de l'acte de vente du 9 juin 2022.

Par convocation du 16 mars 2023, la juge de paix a cité les parties à comparaître à son audience du 30 mars 2023.

f) Le 23 mars 2023, le conseil du poursuivi a adressé à la juge de paix l'avis de crédit sur le compte client de son étude du montant de 205'000 fr. déconsigné par le notaire le 10 mars 2023 et la lettre de Me Coutaz aux conseils des parties du 16 mars 2023, confirmant que les poursuivants avaient pu revendre le chalet et proposant que sa facture d'émoluments relatifs à l'acte de vente annulé fasse l'objet d'un partage par moitié.

Par lettre du 27 mars 2023, le conseil des poursuivants a informé la juge de paix que « *les parties d'entente ont convenu à l'annulation de l'acte du 9 juin 2022* », que le montant de 205'000 fr. avait été déconsigné, que « *dans ces circonstances, d'entente entre les parties, le titre et la cause de l'obligation fondant les requêtes de mainlevée qui vous ont été adressées n'existe plus* », que la cause était ainsi « *devenue sans objet* », qu'il priait la juge de la rayer du rôle « *après avoir constaté que cela est bien d'entente entre les parties que le titre et la cause de l'obligation a été réduit à néant, par application analogique de l'art. 65 CPC [Code de procédure civile ; RS 272]* » et de statuer sur les frais « *en application de l'art. 109 al. 2 lettre a CPC par analogie* », en précisant qu'il lui semblait « *acquis que la répartition doit se faire en tenant compte de la situation surgie et qu'il ne soit pas alloué de dépens aux parties* ». Il a en outre annoncé intervenir par pli séparé auprès de l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron « *afin d'ordonner la radiation des poursuites 10549714 et 10559508* ». Il a produit une lettre adressée par le conseil du poursuivi et de son épouse à Me Coutaz le 7 mars 2023, énonçant les conditions non négociables auxquelles ses mandants étaient d'accord d'annuler le contrat, à savoir la restitution immédiate de l'acompte de 205'000 fr., le paiement intégral de la facture du notaire par les vendeurs et la radiation des deux poursuites et des autres démarches légales entreprises. Il a également produit des courriels échangés entre le notaire et les conseils des parties les 8 et 10 mars 2023.

Le 31 mars 2023, le conseil du poursuivi a répliqué que si la procédure était devenue sans objet, c'était uniquement et exclusivement par le fait des poursuivants, de sorte que tous les frais et dépens devaient

être mis à la charge de ceux-ci pour le premier motif que « *leur requête de mainlevée était en soi et dès le début dénuée de chance de succès dès lors que l'acte n'était pas venu à chef* » et pour le second motif « *qu'ils ont vendu leur bien à un tiers, démonstration supplémentaire si besoin était du fait qu'ils n'étaient pas liés [au poursuivi et à son épouse]* ».

g) Par lettre du 12 mai 2023, la juge de paix reprenant l'instruction de la cause a invité le conseil des poursuivants à lui indiquer dans un délai au 22 mai 2023 s'il retirait purement et simplement sa requête de mainlevée ou si elle devait rendre un prononcé examinant si la cause avait encore un objet.

Ledit conseil a répondu, par lettre du 19 mai 2023, que la cause était devenue sans objet, respectivement avait « *fait l'objet d'un abandon de la part des parties au motif que celles-ci ont convenu ensemble de l'annulation de l'acte du 9 juin 2022 puis de la déconsignation de l'apport de CHF 205'000.-* » et qu'il s'agissait de « *rendre un prononcé constatant que la cause n'avait plus d'objet car abandonnée par les parties* ». Au pied de cette lettre, il est mentionné qu'une copie en est envoyée pour information à L. _____ et F. _____.

Le 5 juin 2023, le conseil du poursuivi a demandé à la juge de paix si le mandataire de la partie adverse lui avait répondu dans le délai imparti au 22 mai 2023.

2. Par prononcé du 23 juin 2023, la juge de paix, « *vu le commandement de payer n° 10549714 (...)* », « *vu l'opposition formée en temps utile à ce commandement de payer* », « *vu la requête de mainlevée (...)* » et « *vu l'art. 242 CPC* », a constaté que la cause était devenue sans objet (I), a arrêté à 450 fr. les frais judiciaires, compensés avec l'avance de frais de la partie poursuivante (II), a mis les frais à la charge de la partie poursuivie (III), a dit qu'en conséquence, la partie poursuivie rembourserait à la partie poursuivante son avance de frais à concurrence

de 450 fr. et lui verserait la somme de 2'000 fr. à titre de dépens (IV) et a rayé la cause du rôle (V).

Selon les suivis d'envoi au dossier, ce prononcé a été notifié le 26 juin 2023 au poursuivi et le 28 juin suivant aux poursuivants.

3. Par acte du 4 juillet 2023, le poursuivi a recouru auprès de la cour de céans, concluant principalement à la réforme des chiffres III et IV du prononcé précité en ce sens que les frais judiciaires et une indemnité de 10'000 fr. « *pour les dépens de la partie poursuivante sont mis à la charge de la partie poursuivie* » (sic), subsidiairement, au renvoi de la cause en première instance pour nouvelle décision dans le sens des considérants, tous les frais de recours et une indemnité pour les dépens du recourant étant mis à la charge solidaire de L. _____ et de F. _____.

Le même jour, le conseil du poursuivi a adressé à la juge de paix une lettre dans laquelle, après avoir relevé que la décision du 23 juin 2023 ne comportait « *strictement aucune motivation* » et qu'il s'était vu confirmer par le greffe que la juge n'entendait pas fixer un délai pour demander la motivation, il a « *toutefois formellement* » requis la motivation.

Par réponse du 14 août 2023, les intimés ont conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qu'il soit constaté à titre préalable que le recours n'était pas assorti de l'effet suspensif et que le prononcé attaqué était exécutoire nonobstant recours, et, au fond, au rejet du recours et à l'allocation en leur faveur d'une équitable indemnité à titre de dépens. Ils ont produit des pièces, dont quatre sont nouvelles en ce sens qu'elles n'ont pas été produites en première instance (pièces 3, 4 et 8), la quatrième étant d'ailleurs postérieure au prononcé (pièce 15). Ils ont également produit une liste de frais.

Le 18 août 2023, le recourant a déposé une requête d'effet suspensif, qui a été admise par décision du président de la cour de céans du 22 août 2023, prenant date le lendemain.

Le recourant a en outre produit une réplique spontanée au recours le 21 août 2023.

En droit :

I. Le recours a été déposé dans les formes requises, par acte écrit et motivé (art. 321 al. 1 CPC), et en temps utile, dans le délai de dix jours suivant la notification de la décision attaquée (art. 321 al. 2 CPC). Il est ainsi recevable.

Il en va de même de la réponse des intimés (art. 322 CPC). Les pièces produites à l'appui de cet acte qui sont nouvelles sont en revanche irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

La réplique spontanée du recourant est recevable (ATF 142 III 48 consid. 4.1.1).

II. Le recourant ne conteste pas que la cause est sans objet et fait valoir qu'en ce cas, le tribunal doit répartir les frais selon sa libre appréciation, en vertu de l'art. 107 al. 1 let. e CPC. Il relève que la première juge n'a pas motivé sa décision de mettre tous les frais à sa charge et qu'il ne peut donc pas contester son argumentation, mais il ne soulève aucun grief de ce chef et développe au contraire des moyens tendant à démontrer que ladite décision est arbitraire ou à tout le moins inéquitable, « *dès lors que la requête de mainlevée était d'emblée vouée à l'échec* ». Selon lui, il a rendu vraisemblable que le contrat avait été signé sous l'emprise d'un vice de la volonté, qu'il avait été dûment invalidé et

ne l'obligeait pas et que les intimés ne disposaient donc d'aucune reconnaissance de dette valable ; en outre, « *si, par impossible, l'invalidation de l'acte ne devait pas avoir été rendue vraisemblable* », le prix de vente réclamé ne serait pas exigible ; au surplus, l'acte de vente a finalement été annulé et les intimés auraient admis que la vente au recourant était viciée. Par conséquent, les frais de première instance doivent être entièrement mis à la charge des intimés. Le recourant ne conteste pas le montant des frais judiciaires, arrêtés à 450 fr. ; à titre de dépens, pour couvrir les démarches de ses représentants dans la procédure de mainlevée, dont seule l'audience a été évitée, il réclame un montant de 10'000 fr., « *tenant compte du temps de travail effectif de 20 heures, à un tarif horaire de Fr. 500/heure* », le tarif horaire de base pouvant être majoré au vu de la valeur litigieuse. Il découle ainsi clairement de toute l'argumentation du recours qu'il faut lire la conclusion 3 en ce sens que les frais judiciaires et une indemnité de 10'000 fr. « *pour les dépens de la partie **poursuivie** sont mis à la charge de la **partie poursuivante*** », et non l'inverse, comme il est écrit, cette formulation résultant manifestement d'une erreur de plume.

Les intimés soutiennent, pour autant que l'on comprenne leur mémoire quelque peu confus sur ce point, que la juge de paix a correctement fait application de l'art. 106 al. 2 CPC et que, s'agissant des dépens, le recourant n'a pas produit de liste d'opérations détaillée pour justifier le montant qu'il réclame.

III. a) La référence expresse dans la décision attaquée à l'art. 242 CPC indique que la juge de paix a considéré que la procédure était devenue sans objet « *pour d'autres raisons* » que celles énumérées à l'art. 241 CPC, soit sans qu'il y ait eu transaction, acquiescement ou désistement d'action.

Le recourant ne conteste pas cette appréciation. Ses conclusions en première instance tendaient d'ailleurs à ce qu'il soit constaté que la requête de mainlevée était devenue sans objet. Les

intimés, pour leur part, tout en admettant également que la cause était devenue sans objet à la suite de l'annulation de l'acte de vente, ont demandé à la première juge de rayer du rôle « *après avoir constaté que cela est bien d'entente entre les parties que le titre et la cause de l'obligation a été réduit à néant, par application analogique de l'art. 65 CPC* » et de statuer sur les frais « *en application de l'art. 109 al. 2 lettre a CPC par analogie* ». Par la suite, invités par la juge de paix à lui indiquer s'ils retireraient leur requête de mainlevée ou si elle devait rendre un prononcé examinant si la cause avait encore un objet, les intimés ont répondu que la cause était devenue sans objet, respectivement avait « *fait l'objet d'un abandon de la part des parties au motif que celles-ci ont convenu ensemble de l'annulation de l'acte du 9 juin 2022 puis de la déconsignation de l'apport de CHF 205'000.-* » et qu'il s'agissait de « *rendre un prononcé constatant que la cause n'avait plus d'objet car abandonnée par les parties* ».

Quoi qu'en disent les intimés, la procédure de mainlevée d'opposition ouverte par leur requête du 8 novembre 2022 n'a fait l'objet ni d'une transaction - ou « *entente d'abandon d'action* » - entre les parties, ni d'un acquiescement du recourant, ni d'un désistement d'action des intimés, qui n'ont pas retiré leur requête. Les parties sont parvenues à une entente uniquement sur le fait d'annuler l'acte de vente qui fondait la poursuite en cause et sur le fait que cela rendait la cause sans objet. C'est donc à raison que la juge de paix a considéré que la procédure avait pris fin pour une autre raison sans avoir fait l'objet d'une décision et qu'elle a rayé la cause du rôle en application de l'art. 242 CPC.

b) Aux termes de l'art. 106 CPC, les frais - qui comprennent les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) - sont mis à la charge de la partie succombante (al. 1) ou sont répartis selon le sort de la cause, lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause (al. 2). Le juge peut toutefois s'écarter de ces règles et répartir les frais selon sa libre appréciation, en statuant selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC ; ATF 139 III 33 consid. 4.2 ; TF 5A_140/2019 du 5 juillet 2019 consid. 5.1.2), dans les hypothèses prévues par l'art. 107 CPC, notamment lorsque la

procédure est devenue sans objet et que la loi n'en dispose pas autrement (art. 107 al. 1 let. e CPC ; ATF 145 III 153 consid. 3.3.2).

Lors de la répartition des frais en cas de procédure devenue sans objet, il convient, dans l'exercice du pouvoir d'appréciation découlant de l'art. 107 al. 1 let. e CPC, de prendre en compte quelle partie a donné lieu à la procédure, l'issue prévisible de celle-ci et les motifs qui ont conduit à la rendre sans objet. Il n'y a pas d'ordre de priorité entre ces divers critères. Ils ne doivent pas non plus nécessairement être examinés cumulativement ; il faut au contraire déterminer, selon les circonstances du cas concret, quel (s) critère (s) est (sont) le mieux adapté (s) à la situation. En ce qui concerne l'issue prévisible du procès, elle doit être déterminée sur la base d'un examen sommaire de l'état de fait et de l'objet du litige au moment où la procédure est devenue sans objet, sans que d'autres mesures probatoires soient nécessaires ; il est en effet exclu que le juge apprécie les preuves et analyse des questions juridiques à la seule fin de répartir les frais judiciaires après que la contestation a perdu de son objet (TF 5A_1047/2019 du 3 mars 2020 consid. 3.1.1, RSPC 2020 p. 342, et les références). Il ne doit donc pas être rendu un jugement matériel par le biais de la décision sur les frais (ATF 142 V 551 consid. 8.2).

c) En l'espèce, les parties ont signé un contrat de vente-achat d'immeubles le 9 juin 2022 pour le prix global de 4'100'000 francs. Le 29 août 2022, le poursuivi et son épouse, acheteurs, ont déclaré invalider le contrat pour vice du consentement. Il n'appartient pas à la cour de céans d'examiner le bien-fondé des motifs d'invalidation invoqués. On peut toutefois relever deux points : premièrement, il n'apparaît guère vraisemblable que les acheteurs aient pu signer devant notaire un acte d'achat-vente, après lecture de cet acte, en croyant signer une simple promesse de vente, ni qu'ils aient mis plus de deux mois à se rendre compte de leur erreur ; deuxièmement, dans l'hypothèse où il serait établi par les pièces produites au dossier que le jardin empiète effectivement à l'est sur les parcelles voisines en zone agricole, aucun élément ne permet

de considérer que les vendeurs auraient eu connaissance de ce défaut et l'auraient frauduleusement dissimulé aux acheteurs.

Le commandement de payer date du 20 septembre 2022 et la requête de mainlevée du 8 novembre 2022. On ne saurait suivre le recourant lorsqu'il affirme que cette requête de mainlevée était « *en soi et dès le début dénuée de chance de succès dès lors que l'acte n'était pas venu à chef* ». Les intimés disposaient alors toujours d'un acte de vente signé par le recourant et son épouse, dont l'invalidation était litigieuse et qu'ils n'avaient pas accepté d'annuler. Le recourant ne peut pas non plus soutenir que le prix de vente n'était pas exigible tant que le transfert de propriété n'avait pas eu lieu, alors qu'il était convenu entre les parties à l'acte que celui-ci serait porté au Registre foncier pour enregistrement et inscription « *après plein et complet paiement du prix de vente* ».

Le 7 mars 2023, le conseil du recourant et de son épouse a envoyé au notaire une lettre énonçant les conditions non négociables auxquelles ses mandants étaient d'accord d'annuler le contrat, à savoir la restitution immédiate de l'acompte de 205'000 fr., le paiement intégral de la facture du notaire par les vendeurs et la radiation des deux poursuites et des autres démarches légales entreprises. Entre le 8 et le 10 mars 2023, les parties sont tombées d'accord pour annuler le contrat et le bien-fonds a alors été vendu à des tiers. Les intimés n'ont cependant pas admis les motifs d'invalidation invoqués précédemment par le recourant ; une telle admission ne résulte en tout cas pas de la lettre de leur conseil du 27 mars 2023. La cause est ainsi devenue sans objet à partir du moment où l'acte de vente a été annulé par consentement mutuel des parties sur le principe de son annulation. Cela justifie de mettre les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 450 fr., par moitié à la charge de chacune des parties, soit 225 fr. à la charge des poursuivants, solidairement entre eux, et 225 fr. à la charge du poursuivi, montant que ce dernier doit aux poursuivants à titre de restitution partielle d'avance de frais.

Les mêmes motifs justifient de compenser les dépens de première instance.

IV. En conclusion, le recours doit être partiellement admis et le prononcé attaqué réformé à ses chiffres III et IV dans le sens du considérant qui précède.

Les frais de deuxième instance doivent être répartis entre les parties conformément à l'art. 106 al. 2 CPC, le recourant obtenant gain de cause sur le principe, mais non sur la quotité de ses conclusions. Les frais judiciaires, arrêtés à 540 fr., sont mis à la charge de chacune des parties par moitié. Les intimés, solidairement entre eux, doivent ainsi verser au recourant la somme de 270 fr. à titre de restitution partielle d'avance de frais. Les dépens sont compensés.

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 aux chiffres III et IV de son dispositif dans le sens qui suit :
 - III. met les frais judiciaires par 225 fr. (deux cent vingt-cinq francs) à la charge de L._____ et F._____, solidairement entre eux, et par 225 fr. (deux cent vingt-cinq francs) à la charge de A.M._____.

 - IV. dit que A.M._____ doit verser à L._____ et F._____, solidairement entre eux, le montant de 225 fr. (deux cent

vingt-cinq francs) à titre de restitution partielle d'avance de frais de première instance et que les dépens sont compensés.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 540 fr. (cinq cent quarante francs), sont mis par 270 fr. (deux cent septante francs) à la charge du recourant et par 270 fr. (deux cent septante francs) à la charge des intimés solidairement entre eux.

IV. Les intimés L. _____ et F. _____, solidairement entre eux, doivent verser au recourant A.M. _____ le montant de 270 fr. (deux cent septante francs) à titre de restitution partielle d'avance de frais 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 Emilie Kalbermatter, avocate (pour A.M. _____),
- Me Christophe Sivilotti, avocat (pour L. _____ et F. _____).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 10'450 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 :