

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 29 décembre 2023

Composition : M. HACK, président
Mme Byrde et M. Maillard, juges
Greffière : Mme Charvet

Art. 82 al. 1 LP ; 326 al. 1 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 **I.**_____, à [...], et **J.**_____, à [...], contre le prononcé rendu le 24 mai 2023 à la suite de l'audience du même jour, par la Juge de paix du district de Lausanne, dans la cause opposant les recourants à **V.**_____, à [...].

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. Le 1^{er} juin 2022, à la réquisition d'I._____ et de J._____, l'Office des poursuites du district de Lausanne a notifié à V._____ (ci-après : [...], la poursuivie ou l'intimée), dans la poursuite n° 10'432'583, un commandement de payer le montant de 15'000 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 7 juillet 2021, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation : « Convention conclue entre V._____ et les époux J._____ et I._____ le 10 juin 2021 ».

La poursuivie a formé opposition totale.

2. Par acte du 24 mars 2023, les poursuivants ont requis de la Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : la juge de paix ou la première juge) qu'elle prononce, avec suite de frais et dépens, la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence du montant en poursuite. A l'appui de leur requête, ils ont produit, outre commandement de payer susmentionné, une copie des pièces suivantes :

- un extrait du registre foncier établi le 7 septembre 2020, dont il ressort en particulier que les poursuivants sont les copropriétaires, chacun pour une moitié, de l'immeuble n° [...] de la commune de [...],

- une décision rendue le 30 juillet 2020 par la Municipalité de [...], levant l'opposition formée par les poursuivants à l'enquête concernant le projet de construction prévu sur la parcelle n° [...] de [...] (démolition de trois bâtiments existants et construction d'un bâtiment de 21 logements, surfaces d'activités, parking souterrain de 16 places et abri de protection civile),

- un recours formé le 14 septembre 2020 auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal (ci-après : CDAP) à l'encontre

de cette décision par les poursuivants ainsi que par le Dr [...], propriétaire d'une parcelle voisine à l'immeuble n° [...] objet du projet de construction,

- une convention conclue le 10 juin 2021 entre les époux I._____ et J._____ et V._____, représentée par [...]. Ce document expose, en préambule, que les poursuivants ont fait recours contre une décision du 30 juillet 2020 de la Municipalité de [...] octroyant un permis de construire à l'intimée. La convention prévoit en particulier ce qui suit :

« I. Obligations des parties

V._____ s'engage à :

1. Verser un montant de CHF 15'000 TTC pour le solde de tout compte à l'obtention du permis de construire CAMAC [...] entré en force, toutes voies de recours épuisées.
2. Offrir la solution de stationnement suivante :
 - a. Durant a phase 1 du chantier (cf. annexe 1), mettre à disposition une place de stationnement pour une voiture sur la parcelle [...] et une place de stationnement pour une voiture sur la parcelle [...] (l'emplacement de la place de stationnement en parcelle [...] illustré sur le plan n'est qu'indicatif).
 - b. Durant la phase 2 du chantier (cf. annexe 2), mettre à disposition une place de stationnement pour une voiture sur la parcelle [...] et permettre l'accès par voiture à la parcelle des recourants.
3. Mettre à disposition la grue de chantier pour les éventuels travaux sur l'immeuble [...] qui s'avèreraient nécessaires durant les travaux sur la parcelle [...]. La mise à disposition par V._____ pourra se faire selon le planning de chantier et sur accord préalable écrit du chef de projet "réalisation". Les recourants devront le cas échéant s'organiser afin de concentrer les éventuels déplacements de matériel sur des créneaux horaires aussi peu nombreux que possible.
4. Effectuer une expertise avant/après travaux, à ses frais, conduite par un ingénieur reconnu mandaté par ses soins. L'ingénieur prendra contact avec les recourants en vue d'organiser les visites nécessaires à l'établissement de son rapport. Le constat avant travaux aura lieu avant le début des travaux sur la parcelle [...]. Le constat après travaux aura lieu en principe après la fin de tous les travaux sur la parcelle [...].
5. Prendre en charge les frais liés à d'éventuels dégâts sur le bâtiment n° [...] constatés par le rapport d'ingénieur après travaux, pour autant que les dégâts trouvent leur cause exclusivement dans les travaux menés par V._____ sur la parcelle [...]. Les parties reconnaissent que la responsabilité de

V._____ sera exclue pour tous les dégâts qui ne lui auraient pas été signalés dans un délai de 4 semaines à compter de la visite après travaux.

Les engagements de V._____ mentionnés ci-dessus sont conditionnés à l'obtention du permis de construire CAMAC [...] entré en force, toutes voies de recours épuisées.

En contrepartie, les recourants s'engagent à :

1. Retirer leur recours du 14 septembre 2020 à l'encontre du projet de V._____ par courrier recommandé adressé à l'attention de la Cour de droit administratif de public (sic) au plus tard le 18 juin 2021.
2. Accepter les engagements de V._____ pour solde de tout compte.
3. N'adopter aucun comportement qui serait susceptible de ralentir ou entraver l'avancée du projet de construction de V._____.
4. Reconnaître et accepter le principe que les travaux qui doivent être entrepris par V._____ engendreront inévitablement des nuisances.
5. Si les recourants entreprennent des travaux sur leur immeuble, ils sont tenus d'avertir V._____ par courrier recommandé 15 jours avant le début de ces travaux. Dans ce cas, par exception au chiffre 4 *in fine* ci-dessus, le constat dit après travaux se rapportant aux travaux sur la parcelle [...] sera établi avant le début des travaux sur la parcelle [...]. En outre, les recourants reconnaissent que V._____ n'assumera aucune responsabilité en relation avec la mise à disposition de la grue de chantier.
6. Faire reprendre, en cas d'aliénation de la parcelle RF no [...], les obligations contenues dans la présente convention par le nouveau propriétaire de ladite parcelle.
7. Respecter une totale confidentialité quant au contenu du présent accord.
8. Ne pas se présenter à l'audience locale du 1^{er} juillet 2021, même en qualité de voisin.

II. Autres dispositions

La présente convention entre en vigueur au moment de sa signature par les parties. (...) »,

- une lettre adressée en recommandé par les poursuivants à la CDAP en date du 21 juin 2021, par laquelle ils déclarent retirer leur recours formé le 14 septembre 2020 contre la décision de la Municipalité de [...] du 30 juillet 2020,

- un arrêt rendu le 7 juillet 2021 par la CDAP, rejetant le recours formé le 14 septembre 2020 par le Dr [...] à l'encontre de la décision du 30 juillet 2020 de la Municipalité de [...].

- un courriel du 16 mai 2022 du Chef de service de la commune de [...] adressé à l._____, lui indiquant qu'ensuite du rejet du recours de [...] en date du 7 juillet 2021, le permis de construire relatif au projet « CAMAC n° [...] » était entré en force depuis cette date,

- un résultat de recherches effectuées sur le site *viageo.ch* à une date inconnue, dont il ressort, s'agissant de l'état du projet « CAMAC n° [...] », la mention suivante : « Permis accordé et travaux en cours ».

Par courrier recommandé du 3 mai 2023, la juge de paix a notifié la requête à la poursuivie et a convoqué les parties à son audience du 24 mai 2023, précisant que toutes pièces supplémentaires devraient être produites à l'audience au plus tard.

Le 17 mai 2023, la poursuivie a déposé ses déterminations, concluant au rejet des conclusions des poursuivants. A l'appui de son écriture, elle a notamment produit les pièces suivantes :

- un courrier adressé le 24 novembre 2021 par la société [...] Sàrl, aux poursuivants, leur expliquant avoir été mandatée par l'intimée pour établir des constats avant les travaux prévus sur la parcelle [...] de [...] et leur demandant les accès à leur bâtiment, précisant que, pour l'établissement du constat, le collaborateur [...] devait se rendre à l'intérieur du bâtiment dans tous les locaux ainsi qu'à l'extérieur,

- une lettre adressée le 13 décembre 2021 par les poursuivants à [...], [...] Sàrl, indiquant qu'ils donnaient leur accord à l'établissement de constats effectués à l'extérieur de leur maison, mais refusaient l'établissement de constats à l'intérieur du bâtiment, tout en précisant qu'ils ne renonçaient

aucunement à leurs droits en cas de dégâts causés à leur propriété dans le cadre des travaux à intervenir,

- une facture établie le 3 janvier 2022 par les poursuivants à l'attention de l'intimée, pour la somme de 15'000 fr., due conformément au chiffre 1 de la convention du 10 juin 2021,

- un courrier adressé le 25 janvier 2022 au conseil des poursuivants par l'intimée, représentée par [...], indiquant que l'ingénieur mandaté avait estimé qu'un constat à l'intérieur et à l'extérieur de l'immeuble des poursuivants était nécessaire, rappelant à ces derniers leurs obligations découlant de la convention du 10 juin 2021, en particulier que le refus de permettre l'accès à l'intérieur de leur logement constituait une violation de ladite convention, et sommant les poursuivants de fixer une date de visite avec l'ingénieur, afin de lui permettre, dans un délai de dix jours dès la réception de cette lettre, l'accès à toutes les parties intérieures de l'immeuble en vue de l'établissement d'un constat complémentaire,

- un courrier recommandé adressé le 17 février 2022 au conseil des poursuivants par [...], pour l'intimée, offrant aux poursuivants une ultime opportunité pour permettre l'accès à l'intérieur de leur immeuble, le 3 mars 2022 à 15 heures 45. L'intimée a souligné que le refus d'accès aux parties intérieures du bâtiment constituait une violation de la convention du 10 juin 2021, que le comportement des poursuivants était contradictoire, en ce sens qu'ils empêchaient l'établissement du constat avant travaux complet, mais entendaient se réserver des droits en cas de dégâts, ce qui ne pouvait pas être accepté par V._____. L'intimée a précisé qu'elle ne procéderait pas au versement du montant prévu par la convention tant que les poursuivants ne se seraient pas exécutés,

- une lettre adressée le 14 avril 2022 au conseil des poursuivants, par laquelle [...], pour l'intimée, ont notamment indiqué qu'en refusant le constat intérieur de la maison par l'ingénieur mandaté, les poursuivants avaient rendu l'exécution de la convention du 10 juin 2021 impossible et avaient empêché l'établissement de la preuve de l'état de leur immeuble,

de sorte que V._____ n'était plus liée par les chiffres 4 et 5 première phrase de ses engagements. Elles ont constaté que les poursuivants avaient adopté un comportement susceptible de ralentir ou entraver l'avancée du projet de construction, de sorte que V._____ ne pouvait envisager de procéder au versement du montant de 15'000 frs et attendrait l'achèvement des travaux de construction pour examiner d'ici-là si les poursuivants avaient respecté leurs obligations, en particulier celle de ne pas entraver le projet de construction.

Une audience s'est tenue contradictoirement le 24 mai 2023 devant la juge de paix. Les poursuivants ont déposé une nouvelle pièce, à savoir un courriel adressé le 25 février 2022 par leur conseil à l'intimée. Cette dernière a également produit une pièce, à savoir un courriel adressé le 23 mai 2023 par l'ingénieur civil de la société [...] Sàrl, [...], à V._____, indiquant en particulier que les constats avant travaux devaient être exécutés tant à l'extérieur qu'à l'intérieur, dès lors que de nombreuses façades étaient masquées par de l'isolation périphérique, de sorte que les désordres n'étaient visibles qu'à l'intérieur. Il a confirmé avoir rencontré I._____ le 16 décembre 2021 pour l'établissement d'un constat extérieur uniquement, suivi d'un refus pour le constat intérieur. Il s'était rendu une nouvelle fois, le 3 mars 2022, au domicile des poursuivants, mais n'avait pas pu avoir accès à l'intérieur de leur bâtiment, car personne n'était présent, bien qu'il ait frappé à plusieurs reprises à leur porte.

Par prononcé non motivé du 24 mai 2023, notifié aux poursuivants le 18 juillet 2023, la juge de paix a rejeté la requête de mainlevée (I), a arrêté à 360 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 poursuivante (III) et n'a pas alloué de dépens (IV).

Le 19 juillet 2023, les poursuivants ont requis la motivation de ce prononcé.

Les motifs du prononcé ont été adressés aux parties le 15 septembre 2023 et notifiés aux poursuivants le 18 septembre suivant. En

substance, la première juge a considéré que les poursuivants étaient propriétaires de la parcelle n° [...] sise [...], à [...], qu'ils avaient formé opposition contre la délivrance du permis de construire du projet « CAMAC [Centrale des autorisations en matière de construction] n° [...] », relatif à la parcelle n° [...], déposé au nom de la commune de [...], pour le compte de la poursuivie, en sa qualité de prometteur-acquéreur, qu'ils avaient, avec un voisin, recouru auprès CDAP contre la décision du 30 juillet 2020 de la commune levant leur opposition, que cette décision avait été confirmée par arrêt de la CDAP du 7 juillet 2021, que les parties avaient toutefois signé une convention le 10 juin 2021, que la poursuivie s'était engagée à verser aux poursuivants un montant de 15'000 fr. pour solde de tout compte à l'obtention du permis de construire « CAMAC n° [...] » et à faire effectuer à ses frais une expertise avant/après travaux conduite par un ingénieur reconnu mandaté par ses soins, qu'en contrepartie, les poursuivants s'étaient engagés à accepter les engagements de V. _____ pour solde de tout compte et à n'adopter aucun comportement qui serait susceptible de ralentir ou entraver l'avancée du projet de V. _____, qu'il ressortait des pièces produites que les poursuivants avaient toutefois refusé d'autoriser les accès à l'intérieur de leur immeuble à l'ingénieur mandaté par la poursuivie pour procéder au constat avant travaux effectué à l'extérieur, qu'il leur avait été rappelé que leur comportement constituait une violation de la convention conclue en ce sens qu'ils empêchaient l'établissement d'un constat complet avant travaux en refusant les visites nécessaires, qu'en raison de leur comportement oppositionnel aux visites de l'ingénieur, les poursuivants ne respectaient pas leur obligations découlant de la convention, que dans la mesure où le projet impliquait une expertise avant travaux, laquelle requérait des visites d'un ingénieur, il était en effet indéniable que le comportement des poursuivants était de nature à ralentir l'avancée du projet de construction, que les conditions du versement de 15'000 fr. n'étaient donc pas réunies dès lors que les poursuivants n'avaient pas rempli leurs propres obligations et qu'en conséquence la requête de mainlevée devait être rejetée.

3. Par acte du 6 octobre 2023, les poursuivants ont interjeté recours contre ce prononcé, concluant, sous suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que la mainlevée de l'opposition provisoire est prononcée à concurrence de 15'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 7 juillet 2021, que les frais de justice de première instance sont mis à la charge de la poursuivie ainsi que des dépens à hauteur de 1'500 francs. A titre subsidiaire, ils ont conclu à l'annulation du prononcé et au renvoi de la cause à l'autorité inférieure pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Le 13 novembre 2023, l'intimée a déposé une réponse, concluant au rejet du recours.

En droit :

I. **a)** 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]) et en temps utile, dans les dix jours suivant la notification de la décision motivée (art. 321 al. 2 CPC).

Partant, le recours est recevable. Il en va de même de la réponse de l'intimée, déposée dans le délai de l'art. 322 al. 2 CPC.

b) Aux termes de l'art. 326 al. 1 CPC, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables.

Les pièces produites à l'appui du recours figurent déjà au dossier de première instance, sous réserve de la pièce 6.4^{bis} qui est nouvelle et donc irrecevable.

II. **a)** Les recourants contestent avoir adopté un comportement de nature à ralentir l'avancée du projet de construction de l'intimée. Ils

font en particulier valoir que la convention signée ne renferme aucun engagement de leur part à accepter une expertise à l'intérieur de leur immeuble. Ils soutiennent par ailleurs que le refus de tolérer une expertise à l'intérieur des locaux n'était pas de nature à retarder le projet de construction de l'intimée, que cette dernière n'a d'ailleurs pas rendu vraisemblable l'existence d'un quelconque retard qui leur serait imputable et que l'absence d'expertise à l'intérieur des locaux pourra tout au plus avoir un impact d'ordre financier en lien avec une éventuelle indemnisation en cas de dommages provoqués par les travaux.

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

bb) La procédure de mainlevée provisoire, ou définitive, est une procédure sur pièces (« Urkundenprozess »), dont le but n'est pas de constater la réalité de la créance en poursuite, mais l'existence d'un titre exécutoire. Le juge de la mainlevée examine uniquement la force probante du titre produit par le poursuivant, sa nature formelle, et lui attribue force exécutoire si le poursuivi ne rend pas immédiatement vraisemblables ses moyens libératoires (ATF 142 III 720 consid. 4.1 ; ATF 132 III 140 consid. 4.1.1 et les arrêts cités). Il doit notamment vérifier d'office l'existence d'une reconnaissance de dette, l'identité entre le poursuivant et le créancier désigné dans ce titre, l'identité entre le poursuivi et le débiteur désigné et l'identité entre la prétention déduite en poursuite et la dette reconnue (ATF 142 III 720, consid. 4.1 ; ATF 139 III 444 consid. 4.1.1 et les références citées).

bc) Constitue une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 al. 1 LP l'acte sous seing privé, signé par le poursuivi ou son représentant, d'où ressort sa volonté de payer au poursuivant, sans réserve ni condition, une somme d'argent déterminée, ou aisément déterminable, et exigible

(ATF 145 III 20 consid. 4.1.1 ; 139 III 297 consid. 2.3.1 ; ATF 136 III 624 consid. 4.2.2 ; ATF 136 III 627 consid. 2 ; TF 5A_435 du 13 octobre 2025 consid. 3.2.1.1).

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 consid. 4.1.1 et les références citées ; TF 5A_39/2023 du 24 février 2023 consid. 5.2.3).

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 est devenue sans objet (cf. TF 5A_940/2020 du 27 janvier 2021 consid. 3.2.1 ; 5A_105/2018 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 ; 5A_444/2020 du 28 août 2020 consid. 6.2.2).

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_595/2021 du 14 janvier 2022 consid. 6.2.1 ; 5A_1015/2020 du 30 août 2021 consid. 3.2.3 et les références citées), du point de vue du destinataire sur la seule base du titre (Stahelin, *in* Stahelin/Bauer/Lorandi [éd.], Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs I, Art. 1-158 SchKG, 3^e éd., 2021, n. 22 *ad* art. 82 LP, p. 899). La question de savoir si le document présenté peut servir de titre à la mainlevée ne relève pas de la constatation des faits, mais de l'application du droit (TF 5A_741/2013 du 3 avril 2014 consid.

3.1.1 et la référence citée). Celle-ci se fait d'office également dans la procédure de mainlevée provisoire (art. 57 CPC ; TF 5A_160/2021 du 11 mars 2022 consid. 3.1.2). En elle-même, cette question ne nécessite aucune administration de preuve (TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 5.3.3). Le juge ne peut 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 consid. 4.3.3 ; TF 5A_595/2021 précité *loc. cit.* ; 5A_1015/2020 précité *loc. cit.* et les références citées). Lors de la détermination de la volonté des parties, il doit tenir compte non seulement de la lettre pure, mais aussi du but du contrat, tout en étant précisé qu'il ne lui appartient pas de déterminer la volonté des parties ou d'interpréter le titre de manière exhaustive (TF 5A_99/2017 du 17 août 2017 consid. 3 ; Staehelin, *op. cit.*, n. 22 ad art. 82 LP, p. 899). Si le sens ou l'interprétation du titre de mainlevée invoqué est source de doute ou si la reconnaissance de dette ne ressort que d'actes concluants, la mainlevée provisoire doit être refusée (TF 5A_873/2021 précité consid. 5.3.3 ; sur le tout : 5A_272/2022 du 4 août 2022 consid. 6.1.3.2).

c) En l'espèce, le titre de mainlevée provisoire invoqué est une convention signée par les parties le 10 juin 2021. Sous une rubrique intitulée « obligations des parties », l'accord stipule en particulier et en substance que l'intimée s'engage à verser un montant de 15'000 fr. toutes taxes comprises (TTC) pour solde de tout compte à l'obtention du permis de construire entré en force, toutes voies de recours épuisées (1), à effectuer une expertise avant et après travaux conduite par un ingénieur reconnu et mandaté par ses soins (4) et à prendre en charge les frais liés à d'éventuels dégâts sur le bâtiment des recourants qui seraient constatés par le rapport d'ingénieur après travaux (5). La convention précise qu'en contrepartie, les recourants s'engagent à retirer le recours déposé auprès de la CDAP (1), à accepter les engagements de l'intimée pour solde de tout compte (2), à n'adopter aucun comportement qui serait susceptible de ralentir ou entraver l'avancée du projet de construction de l'intimée (3) et à reconnaître et accepter le principe que les travaux qui doivent être entrepris engendreront inévitablement des nuisances (4).

Il ressort des pièces produites que le permis de construire attendu est entré en force. Il n'est par ailleurs pas contesté que l'obligation de l'intimée de verser la somme de 15'000 fr. ainsi que celle des recourants de s'abstenir de tout comportement qui serait susceptible de ralentir ou d'entraver l'avancée du projet de construction sont exigibles et qu'elles se trouvent en outre dans un rapport d'échange. Il n'est enfin pas contesté que l'intimée a mandaté un ingénieur reconnu pour procéder à une expertise avant travaux et que les recourants lui ont refusé et continuent à lui refuser l'accès à l'intérieur de leur bâtiment. Il s'agit dès lors de déterminer si, comme l'a retenu la première juge, ce comportement des recourants peut être assimilé à un cas d'inexécution de leur engagement.

A cet égard, c'est tout d'abord en vain que les recourants font valoir que l'accord signé le 10 juin 2021 ne leur impose pas la présence de l'expert à l'intérieur de leur bâtiment. Le texte de la convention prévoit en effet que l'intimée doit effectuer une expertise avant et après travaux. Il stipule par ailleurs qu'elle devra prendre en charge les éventuels dégâts qui seraient constatés sur le bâtiment des recourants par le rapport d'ingénieur après travaux. A défaut de précision contraire, le terme « bâtiment » désigne aussi bien l'extérieur que l'intérieur de la construction concernée. On peut en conclure que l'expertise prévue par la convention devait porter sur la totalité du bâtiment des recourants et pas seulement sur sa partie extérieure. Il va par ailleurs de soi qu'en signant une convention qui obligeait l'intimée à procéder à un constat de leur logement, et en acceptant en outre expressément cet engagement, les recourants ont également consenti à tolérer les visites nécessaires à l'établir.

C'est également en pure perte que les recourants soutiennent que leur attitude n'a pas entravé l'avancement des travaux de construction de l'intimée. La convention prévoit en effet que les recourants devaient s'abstenir de tout comportement « susceptible » de ralentir ou retarder l'avancement du projet. Sont dès lors aussi visés les

comportements propres à créer un simple risque de ralentissement ou de retard. Or, il est bien évident qu'en empêchant l'expert de procéder à un constat, qui selon les termes de la convention, devait être fait avant le début des travaux, les recourants ont adopté une attitude susceptible de retarder leur mise en œuvre.

Il résulte de ce qui précède que les recourants n'ont pas respecté leurs engagements découlant de la convention signée le 10 juin 2021, de sorte que l'intimée pouvait invoquer l'exception d'inexécution pour refuser d'effectuer sa propre prestation et que la mainlevée a par conséquent été refusée à juste titre par la première juge.

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

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 540 fr. (art. 61 OELP [ordonnance sur les émoluments perçus en application de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.35]), sont mis à la charge des recourants, qui succombent et qui en ont déjà fait l'avance (art. 106 al. 1 et 111 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de deuxième instance, l'intimée ayant procédé sans l'assistance d'un mandataire professionnel.

Par ces motifs,

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

I. Le recours est rejeté.

II. Le prononcé est confirmé.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 540 fr. (cinq cent quarante francs), sont mis à la charge des recourants I. _____ et J. _____.

IV. 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 Julien Chappuis (pour I. _____ et J. _____),
- [...] (pour V. _____),

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 15'000 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 Lausanne.

La greffière :