

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 1^{er} octobre 2024

Composition : M. HACK, président
Mmes Byrde et Giroud Walther, juges
Greffier : M. Elsig

Art. 82 al. 1 LP ; 151, 154 CO ; 320 let. a et b, 321 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 **R._____ SA**, à [...], contre le prononcé rendu le 18 mars 2024, à la suite de l'audience du même jour, par le Juge de paix du district de Lausanne, dans la cause opposant la recourante à **Q._____**, à [...].

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

A. Par prononcé du 18 mars 2024, dont les motifs ont été adressés aux parties le 6 mai 2024 et notifiés à la poursuivie R._____ SA le 8 mai 2024, le Juge de paix du district de Lausanne a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition (I), a arrêté les frais judiciaires à 660 fr. (II), les a mis à la charge de la poursuivie (III) et a dit qu'en conséquence celle-ci rembourserait au poursuivant Q._____ son avance de frais, par 660 fr. et lui verserait des dépens de première instance, fixés à 3'000 fr. (IV).

En substance, le premier juge a considéré qu'il ressortait des art. 4 et 14 du contrat signé par les parties que la validité de celui-ci était soumise à une condition résolutoire, selon laquelle le transfert du bail commercial devait intervenir au plus tard le 31 décembre 2023 ; or, le transfert du bail n'avait pas pu avoir lieu car la demande de Q._____ en ce sens avait été refusée, selon courriel du 7 décembre 2023. Il a considéré que l'argument de R._____ SA - selon lequel le refus du bailleur résultait de la violation par Q._____ de ses obligations contractuelles et que c'était donc de mauvaise foi qu'il se prévalait de l'absence de validité du contrat de cession - était sans portée à ce stade, car il n'appartenait pas au juge de la mainlevée de trancher de délicates questions de droit matériel. Il a précisé que les circonstances entourant la question soulevée par R._____ SA n'étaient du reste pas suffisamment étayées, de sorte que sa thèse n'était pas rendue vraisemblable ; il en allait de même de la créance dont la poursuivie semblait se prévaloir en compensation, dont le principe et le montant allégué n'était « *guère corroboré par les pièces produites* ». Il a déduit de ce qui précédait que, le contrat à la base de l'acompte dont le remboursement était demandé en poursuite étant caduc, le versement dudit ne reposait sur aucune cause valable, et constituait ainsi un indu.

B. Par acte du 17 mai 2024, R._____ SA a recouru contre ce prononcé en concluant, avec suite de frais et dépens, à titre provisionnel, à l'octroi de l'effet suspensif au recours, sur le fond, à la réforme du prononcé en ce sens que la requête de mainlevée est rejetée, les frais judiciaires étant mis à la charge de la partie adverse, de même qu'une indemnité de dépens de 3'000 fr., et subsidiairement à l'annulation du prononcé et au renvoi de la cause au premier juge pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Par décision du 23 mai 2024, le président de la cour de céans a admis la requête d'effet suspensif.

Dans ses déterminations du 24 juin 2024, l'intimé Q._____ a conclu, avec suite de frais et dépens au rejet des conclusions du recours.

C. La cour de céans fait sien dans son entier l'état de fait du prononcé, dont il ressort notamment ce qui suit :

1. Par contrat du 20 novembre 2023, la recourante R._____ SA, par son administrateur unique avec signature individuelle W._____, a vendu à l'intimé Q._____, le fonds de commerce de [...] pour le prix de 850'000 francs. Le contrat prévoyait notamment ce qui suit :

« (...)

Art. 2

Engagement du Vendeur

Le Vendeur s'engage, en signant la présente convention, à vendre à l'Acheteur, tout l'agencement, équipement, décoration, matériel inventoriés dans leur état actuel et sans garantie ainsi que sans garanti de chiffre d'affaires, sans licence d'exploitation et sans personnel pour la somme de CHF 850'000.- et de céder le bail à loyer commercial à l'Acheteur.

Art. 3

Engagement de l'Acheteur

L'Acheteur déclare, en signant la présente convention de vente, être pleinement d'accord, après avoir visité les locaux et pris connaissance de l'intégralité de l'inventaire, de vouloir acheter l'exploitation, qui comprend l'agencement, équipement, décoration, matériel en référence à l'inventaire annexé, dans leur état actuel et sans garantie, pour la somme de CHF 850'000.-. L'Acheteur s'engage également à reprendre les locaux occupés par la société R. _____ SA, mais ne reprend pas la société, ni les actions de la société R. _____ SA détentrice du bail. Ceci est une vente de fonds de commerce et un transfert de bail au nom propre à M. Q. _____.

Art. 4

Bail à loyer

Le vendeur, R. _____ SA, respectivement Messieurs W. _____ et X. _____, introduiront l'acheteur, auprès du bailleur.

L'acheteur, déclare par la présente vouloir signer les baux commerciaux ou, selon les exigences des bailleurs, accepter un transfert de ceux-ci ou signer des nouveaux baux à loyer commerciaux et d'en assumer les exigences et garanties demandées par ces derniers.

L'Acheteur informe au Vendeur d'une poursuite dont celle-ci est en cours d'arrangement de paiement. Cela étant les conditions pour acheter ce qui est indiqué sous l'article 1 de la présente convention de vente e(s)t de pouvoir signer le bail à loyer commercial au plus tard le 31 décembre 2023.

(...)

Art. 14

Condition particulière

Le contrat de vente est conditionné au transfert du bail à loyer et accepté par le bailleur selon les conditions de l'article 4 de cette convention. En cas de non transfert du nouveau bail à loyer, l'acompte sera restitué à l'acheteur ».

Le même jour, l'intimé a versé à la recourante un acompte de 200'000 fr. contre quittance signée par les deux parties.

2. Par courriel du 7 décembre 2023, l'agence immobilière V. _____ SA a informé l'intimé que sa demande de transfert de bail ne pouvait être acceptée en l'état, notamment en raison de sa solvabilité (poursuites).

Le lendemain, l'intimé a adressé à X._____ et à A._____ SA, dont l'administrateur unique avec signature individuelle est W._____ un courriel les informant du refus de V._____ SA et de la caducité du contrat.

Le même jour, A._____ SA a répondu, par courriel, notamment ce qui suit :

« Nous acceptons votre résiliation avec effet immédiat (...). En connaissance de cause vous êtes entrés et vous avez exploité les locaux avant la réponse de la gérance. Cependant, suite à la perte de l'exploitation et charges y relatives, nous devons procéder à un décompte afin d'arrêter le montant de la pénalité qui vous incombera à une date à convenir (...) ».

Le 8 décembre 2023 également, l'intimé a restitué les clefs des locaux objet du contrat à la recourante contre quittance signée par les deux parties.

Le 14 décembre 2023, l'intimé a demandé par courriel à A._____ SA de lui fournir dans la journée le décompte annoncé le 8 décembre 2023 et de lui restituer l'acompte versé.

Par courrier du 19 décembre 2023, le conseil de la recourante a informé l'intimé qu'il considérait que le refus de la gérance de consentir à la reprise du bail lui était imputable, que l'avis de résiliation du contrat constituait une violation de celui-ci et des règles de la bonne foi le rendant débiteur de sa cliente d'un montant de 40'000 fr. à titre de dommages-intérêts.

3. Le 30 janvier 2024, à la réquisition de l'intimé, l'Office des poursuites du district de Lausanne a notifié à la recourante dans la poursuite n° 11'131'767, un commandement de payer la somme de 200'000 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 8 décembre 2023, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation : « *Restitution de*

l'acompte de CHF 200'000.-. Restitution de l'indu. Résolution du contrat de vente du fond de commerce "[...]", [...] à [...], du 20 novembre 2023 ».

La poursuivie a formé opposition totale.

4. Le 1^{er} février 2024, à la réquisition de la recourante, l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron a notifié à l'intimé, dans la poursuite n° 11'127'454 un commandement de payer la somme de 40'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 8 décembre 2023, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation : « *Dommmages-Intérêts liés à la "résiliation" de la "convention de vente ayant valeur d'engagement irrévocable" du 20 novembre 2023* ».

L'intimé a formé opposition totale.

5. Par acte du 7 février 2024, l'intimé a requis du Juge de paix du district de Lausanne qu'il prononce, avec suite de frais et dépens, la mainlevée provisoire de l'opposition au commandement de payer n° 11'131'767 à concurrence du montant en poursuite, en capital et intérêts.

Par courriers recommandés du 26 février 2024, le juge de paix a notifié la requête la recourante et a cité les parties à comparaître à l'audience du 18 mars 2024, qui s'est tenue contradictoirement.

En droit :

1.

1.1 Le recours a été déposé dans le délai de dix jours de l'art. 321 al. 2 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272).

1.2

1.2.1 L'art. 320 CPC dispose que le recours est recevable pour violation du droit (let. a) et constatation manifestement inexacte des faits (let. b).

En ce qui concerne la violation du droit, il n'est pas nécessaire que cette violation soit manifeste ou arbitraire, la cognition de l'autorité de recours étant libre comme en matière d'appel (TF 5A_140/2019 du 5 juillet 2019 consid. 5.1.3) - ce qui ne signifie pas qu'elle soit tenue, comme une autorité de première instance, d'examiner toutes les questions de droit qui peuvent se poser, lorsque les parties ne les font plus valoir devant elle. Sous réserve de vices manifestes, l'autorité de recours doit en effet se limiter aux arguments développés contre le jugement de première instance dans la motivation écrite (ATF 147 III 176 consid. 4.2 ; TF 5A_87/2021 du 4 mars 2022). Le recourant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance de recours puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 147 III 176 précité consid. 4.2.1 et les références citées ; ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; TF 5A_206/2016 du 1^{er} juin 2016 consid. 4.2.1 et les références citées). Un renvoi global aux arguments présentés en première instance ou aux pièces du dossier ne suffit pas à satisfaire au devoir de motivation ni ne constitue un allégué suffisant (TF 5A_113/2018 du 12 septembre 2018 consid. 4.2.1.2 ; 5A_573/2017 du 19 octobre 2017 consid. 3.3; 5A_209/2014 du 2 septembre 2014 consid. 4.2.1). De même, la reprise de la motivation développée devant le premier juge ne suffit pas (TF 4A_101/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3).

1.2.2 S'agissant des faits, seule la constatation manifestement inexacte, c'est-à-dire arbitraire des faits et de l'appréciation des preuves, peut être invoquée (ATF 138 III 232 consid. 4.1.2, JdT 2012 II 511 ; TF 5A_160/2022 du 27 juin 2022 consid. 2.1.2.2). Les constatations de fait et l'appréciation des preuves sont arbitraires lorsqu'elles sont évidemment fausses, contredisent d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité, reposent sur une inadvertance manifeste ou un abus du

pouvoir d'appréciation, par exemple si l'autorité s'est laissée guider par des considérations aberrantes ou a refusé de tenir compte de faits ou de preuves manifestement décisifs (ATF 147 I 241 consid. 6.2.1 ; ATF 144 I 113 consid. 7.1 ; ATF 141 III 564 consid. 4.1).

Le recours doit exposer de manière claire et détaillée en quoi l'appréciation des preuves est arbitraire. Il ne suffit en particulier pas de citer certaines preuves qui devraient être appréciées de manière différente que dans la décision attaquée et d'opposer sa propre opinion de manière appellatoire, comme si l'autorité de recours disposait d'un libre pouvoir d'examen sur les faits (TF 4A_649/2020 du 26 mai 2021 consid. 4.1 ; TF 4A_66/2020 du 5 mars 2020 consid. 2.2). Le recourant a en outre la charge de démontrer que la correction du vice dont il se prévaut est susceptible d'influer sur le sort de la cause (ATF 147 I 1 consid. 3.5 et références ; ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 ; Jeandin, *in* Bohnet et *alii* (éd.), Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., 2019, [ci-après : CR-CPC] nn. 5 et 5a *ad* art. 320 CPC).

1.2.3 En l'espèce, la recourante invoque le grief de violation du droit de l'art. 320 let. a CPC, mais se réfère dans son raisonnement à des faits qui ne ressortent pas de l'état de fait du prononcé, sans préciser en quoi cette omission serait arbitraire et susceptible d'influer sur le sort de la cause.

Ces faits et les raisonnements fondés sur ceux-ci sont en conséquence irrecevables.

1.2.4 Sous cette réserve, le recours satisfait aux exigences de l'art. 321 al. 1 CPC et est donc recevable.

2.

2.1 La recourante soutient que, pour que le contrat de vente du fonds de commerce constitue un titre à la mainlevée provisoire pour la restitution de l'acompte de 200'000 fr., l'intimé aurait dû démontrer non

seulement qu'il n'y avait pas eu transfert de bail mais également qu'il avait respecté l'ensemble de ses obligations contractuelles dans le cadre dudit transfert. Elle relève que, selon la jurisprudence, il appartient au créancier poursuivant d'établir la survenance de la condition (TF 5A_83/2011 du 2 septembre 2011) et qu'il a exécuté les prestations dont dépend l'exigibilité de la créance (TF 5A_367/2007 du 15 octobre 2007 consid. 3.1) ; à défaut, le contrat de vaut pas reconnaissance de dette (TF 5A_39/2023 du 24 février 2023 ; ATF 145 III 20). Elle fait valoir que l'art. 14 du contrat renvoie aux conditions de l'art. 4, et que cet article prévoit qu'en vue d'obtenir le transfert du bail, l'acheteur déclare « *assumer les exigences et garanties demandés par ces derniers* », soit par les bailleurs. La recourante soutient que c'est à dessein que l'intimé a transmis des documents qu'il savait insuffisants pour obtenir un transfert, et qu'il n'a donné aucune suite aux demandes de la régie tendant notamment à la fourniture d'un garant. Faute pour lui d'avoir respecté les engagements découlant du contrat, plus précisément ceux découlant de l'art. 4 prévoyant qu'il respecte les « *exigences et garanties demandées* » par le bailleur dans le cadre du transfert de bail, le juge de la mainlevée ne pouvait renvoyer cette question au juge du fond. Il devait constater que l'intimé n'avait pas exécuté ses prestations dont dépendait l'exigibilité de sa créance. En n'examinant pas ces éléments et en accordant la mainlevée, le premier juge aurait violé l'art. 82 LP.

2.1.2 L'intimé se réfère en premier lieu à l'art. 235 al. 1 et 2 CPC qui prévoit que le tribunal tient un procès-verbal de toutes les audiences, qui consigne notamment les conclusions et les allégués des parties qui ne se trouvent pas dans leurs actes écrits. Il invoque que la recourante ne s'est pas déterminée par écrit sur les allégués de la requête de mainlevée provisoire et que, lors de l'audience du 18 mars 2024, elle ne s'est pas non plus déterminée oralement sur les allégués de cette requête, pas plus qu'elle a conclu au rejet des conclusions qu'il avait prises ; elle n'a pas non plus requis la tenue d'un procès-verbal. Il en déduit que les allégués de fait contenus dans sa requête doivent être considérés comme non contestés, et que c'est à juste titre que le premier juge s'est fondé sur ceux-ci pour prononcer la mainlevée provisoire. Enfin, il fait valoir enfin

que les allégations de fait nouvelles contenue dans le recours sont irrecevables au sens de l'art. 326 CPC. Il en déduit que, pour ces motifs d'ordre formel, le recours doit être rejeté et le prononcé confirmé.

Sur le fond, l'intimé considère que c'est à raison que le premier juge a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition, au vu de l'art. 14 qui prévoit qu'en « *cas de non-transfert du nouveau bail à loyer, l'acompte sera restitué à l'acheteur* ». Il considère que c'est de manière irrecevable – pour les motifs exposés plus haut, relatifs aux faits nouveaux – que la recourante fait valoir que le refus du transfert de bail résulterait d'une violation manifeste par lui-même de ses obligations contractuelles, et qu'il est clair que la condition résolutoire prévue dans ledit contrat ne s'est pas réalisée, le transfert du bail n'ayant pas pu avoir lieu en raison du refus de la représentante du bailleur et pour des motifs indépendants de sa volonté. Au demeurant, il précise qu'il avait indiqué lors de la conclusion du bail qu'il était endetté et faisait l'objet de poursuite (au singulier ...) ; et dans son courriel du 7 décembre 2023, la représentante du bailleur a expressément indiqué qu'elle ne pouvait pas accepter sa demande de transfert « *en raison de son insolvabilité (poursuites)* » ; le lendemain, il en a informé la recourante, ajoutant que le contrat de vente était ainsi caduc ; et le jour-même, celle-ci a accepté « *la résiliation avec effet immédiat* » sans lui reprocher un quelconque manquement. Dans ces conditions, elle est tenue de lui restituer son acompte de 200'000 fr., conformément à l'art. 14 du contrat.

2.2

2.2.1 Selon l'art. 82 al. 1 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. Constitue une reconnaissance de dette au sens de cette disposition, en particulier, 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 149 III 310 consid. 5.2.1.1 ; ATF 145 III 20 consid. 4.1.1 et les références).

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 ou offert d'exécuter les prestations dont dépend l'exigibilité (ATF 149 III 310 consid. 5.2.1.1 ; ATF 148 III 145 consid. 4.3.3; ATF 145 III 20 consid. 4.1.1).

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_880/2022 du 4 juillet 2023 consid. 3.2.1 ; TF 5A_595/2021 du 14 janvier 2022 consid. 6.2.1; TF 5A_1015/2020 du 30 août 2021 consid. 3.2.3 et les références). 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 consid. 4.3.3; TF 5A_880/2022 précité consid. 3.2.1 ; TF 5A_595/2021 précité consid. 6.2.1; 5A_1015/2020 précité consid. 3.2.3). 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_880/2022 précité consid. 3.2.1 ; TF 5A_595/2021 précité consid. 6.2.1; TF 5A_1015/2020 précité consid. 3.2.3).

2.2.2 La condition est un événement futur incertain dont les parties font dépendre un effet juridique. Elle peut concerner tout type de contrat, mais aussi une obligation, sa naissance, sa modification, son extinction (Tercier/Pichonnaz, Le droit des obligations, 5e éd., n. 896). La loi en traite aux art. 151 à 157 CO.

Selon la doctrine, on parle de condition suspensive lorsque la naissance d'un effet juridique est subordonnée à la réalisation de la condition (art. 151 al. 1 CO). L'effet contractuel (obligatoire) ne naît qu'au

moment où s'accomplit la condition (art. 151 al. 2 CO). En revanche, l'effet formateur existe dès l'accord des manifestations de volonté, puisque les parties ne peuvent plus se délier durant la période de suspension de la condition, à tout le moins pour la période fixée (terme) ou raisonnable selon les circonstances (Tercier/Pichonnaz, op. cit., n. 902). Dans l'intervalle, l'acte passé sous condition est en suspens : il est imparfait (Tercier/Pichonnaz, op. cit., n. 904). Lorsque la condition fait défaut, c'est-à-dire lorsque l'événement futur ne s'est pas réalisé au terme fixé par les parties, respectivement à l'échéance d'un délai raisonnable en l'absence d'un tel terme, ou lorsque l'avènement de la condition est devenu définitivement impossible, les parties se retrouvent dans la même situation que si elles n'avaient jamais conclu l'acte conditionnel (Pichonnaz, in Thevenoz/Werro (éd.), Commentaire romand CO I, n. 54 ss ad art. 151 CO).

On parle de condition résolutoire lorsque la cessation d'un effet juridique est subordonnée à la réalisation de la condition (art. 154 al. 1 CO). En cas d'accomplissement de la condition, l'acte, qui était d'abord pleinement valable, cesse de produire ses effets ; plus précisément, le contrat est caduc à compter de la réalisation de la condition (art. 154 al. 2 CO ; Tercier/Pichonnaz, op. cit., n. 906). Dans l'intervalle, l'acte est en suspens, mais, parce qu'immédiatement valable, il produit les mêmes effets qu'un acte inconditionnel. Il en découle donc que le créancier peut faire valoir la créance sous condition résolutoire comme une créance inconditionnelle (Tercier/Pichonnaz, op. cit., n. 907).

Si la prestation en argent promise dans une reconnaissance de dette est subordonnée à l'avènement d'une condition suspensive, il appartient au créancier d'établir par titre que la condition est réalisée ou devenue sans objet, à moins que cela ne soit notoire ou reconnu sans réserve par le débiteur (TF 5A_880/2022 du 4 juillet 2023 consid. 3.2.1 ; TF 5A_693/2022 du 6 mars 2023 consid. 3.4 ; TF 5A_595/2021 du 14 janvier 2022 consid. 6.2.1 et les arrêts cités).

Si la reconnaissance de dette est conclue sous condition résolutoire, en vertu de l'art. 82 al. 2 LP, il appartient au débiteur de rendre vraisemblable la survenance d'une telle condition (Veuillet/Abbet, in : Abbet/Veuillet (éd.), La mainlevée de l'opposition, 2^e éd. 2022, n. 66 et 133 ad art. 82 LP, pp. 139 et 161).

2.3 En l'espèce, le 20 novembre 2023, les parties ont conclu un contrat de vente portant sur le fonds de commerce de [...], la recourante en tant que venderesse et l'intimé en tant qu'acquéreur. Le premier juge a retenu, sans que ce point soit contesté par la recourante, qu'il ressortait des articles 4 et 14 dudit contrat que sa validité était subordonnée à une condition résolutoire selon laquelle le transfert du bail commercial devait intervenir au plus tard le 31 décembre 2023. On peut se demander si le transfert à l'acheteur du bail détenu par la venderesse sur les locaux commerciaux en cause, qui supposait l'accord du bailleur (cf. art. 263 al. 1 CO), ne constituait pas plutôt une condition suspensive à laquelle la naissance du contrat était subordonnée. Cette question (juridique) peut rester indécise car, contrairement à ce qu'a retenu le premier juge, l'existence d'un titre à la mainlevée pour le montant de 200'000 fr. ne provient pas du fait que, le contrat étant devenu « *caduc* », le versement de l'acompte de 200'000 fr. ne reposerait alors « *sur aucune cause valable* », et constituerait un « *indu* ».

Le titre à la mainlevée provisoire réside dans l'article 14 du contrat, qui prévoit que « *Le contrat de vente est conditionné au transfert du bail à loyer et accepté par le bailleur selon les conditions de l'art. 4 de cette convention. En cas de non transfert du nouveau bail à loyer, l'acompte sera restitué à l'acheteur* ». Or, en l'espèce, il n'est pas contesté qu'aucun contrat de bail n'a été transféré par le bailleur à l'acheteur, ni qu'aucun nouveau contrat de bail a été conclu entre le bailleur et l'acheteur avant le 31 décembre 2023. Dans ces circonstances, il faut constater que la condition – suspensive et négative – à laquelle la restitution de l'acompte de 200'000 fr. était subordonnée, s'est réalisée.

C'est en vain que la recourante invoque l'article 4 dudit contrat pour soutenir que cette disposition aurait imposé des obligations à l'intimé en lien avec le transfert du bail, dont dépendrait l'exigibilité de sa créance. Il ne ressort pas du contrat, et en particulier des articles 4 et 14, interprétés objectivement, que la restitution de l'acompte de 200'000 fr. dépendait d'autres conditions que du non-transfert du bail. En particulier, le contrat ne contient aucune clause prévoyant que l'acompte ne serait pas restitué si l'acheteur avait une responsabilité dans le « *non-transfert* » du bail ou la non conclusion d'un « *nouveau bail à loyer* ». Quant au passage de l'article 4 dont la recourante tente de tirer argument, qu'elle a tronqué du pronom « *en* » (« *et d'en assumer les exigences et garanties demandées par ces derniers* »), il a manifestement traité au respect - vis-à-vis du bailleur - du contenu des contrats de bail que l'acheteur déclarait vouloir signer avec lui, et non d'une obligation contractuelle - vis-à-vis de la venderesse - d'adopter un certain comportement dans le cadre des négociations en vue du transfert du bail. Au surplus, les faits sur lesquels reposent le raisonnement de la recourante sont extrinsèques au contrat à interpréter, et ne ressortent pas du prononcé attaqué. Enfin, on cherche en vain aux articles 4 et 14 une mention du fait que, comme le soutient la recourante, l'exigibilité de la créance en restitution dépendrait d'un quelconque comportement positif de l'acheteur.

Mal fondés, les arguments de la recourante doivent être rejetés dans la mesure où ils sont recevables.

3. En conclusion, le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable et le prononcé attaqué confirmé.

Vu le rejet du recours, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 990 fr., sont mis à la charge de la recourante, qui versera en outre à l'intimée des dépens de deuxième instance, fixés à 2'000 fr. (art. 106 al. 1 CPC ; art. 3 al. 2 et 8 TDC (tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile ; BLV 270.11.6).

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 dans la mesure où il est recevable.

- II.** Le prononcé est confirmé.

- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 990 fr. (neuf cent nonante francs), sont mis à la charge de la recourante.

- IV.** La recourante R. _____ SA doit verser à l'intimé Q. _____ la somme de 2'000 fr. (deux mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.

- V.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

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

- Me Giuliano Scuderi, avocat (pour R. _____ SA),
- Me Franck Amman, avocat (pour Q. _____).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 200'000 francs.

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

Cet arrêt est communiqué à :

- M. le Juge de paix du district de Lausanne.

Le greffier :