

VD_FINDINFO ML / 2012 / 223 vom 3. Oktober 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-10-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_ML___2012___223

FR: VD_FINDINFO ML / 2012 / 223 du 3 octobre 2012

IT: VD_FINDINFO ML / 2012 / 223 del 3 ottobre 2012

Regeste

MAINLEVÉE PROVISOIRE, TITRE DE MAINLEVÉE, EXÉCUTION DE L'OBLIGATION, CONDITION{FAIT FUTUR} | 151 CO, 18 CO, 82 LP

Erwägungen

E. 19

décembre 2008; RS 272). Ecrit et motivé, il est recevable à la forme (art. 321 al. 1 CPC). II. a) Le poursuivant dont la poursuite est frappée d'opposition peut, s'il se trouve au bénéfice d'une reconnaissance de dette, requérir la mainlevée provisoire de l'opposition, que le juge prononce si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 LP, loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889, RS 281.1). Constitue une reconnaissance de dette l'acte authentique ou sous seing privé d'où résulte la volonté du poursuivi de payer au poursuivant, sans réserve ni condition, une somme déterminée, ou aisément déterminable, et échue (Panchaud/Caprez, La mainlevée d'opposition, § 1; Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 29 ad art. 82 LP; ATF 130 III 87 c. 3.1, JT 2004 II 118 et les arrêts cités). Si la reconnaissance de dette n'est pas pure et simple, elle ne permet la mainlevée qu'avec la preuve, rapportée par le poursuivant, que les conditions ou réserves sont devenues sans objet (Panchaud/Caprez, op. cit., § 16; Gilliéron, op. cit., n. 40 ad art. 82 LP). b) En l'espèce, il n'est pas contesté que la convention du 8 août 2007 qui porte la signature de la recourante et qui indique le montant qu'elle reconnaît devoir constitue une reconnaissance de dette. La recourante soutient qu'elle ne peut valoir titre de mainlevée dès lors que la première condition figurant dans la clause 7 de la convention du 8 août 2007 ne serait plus réalisable. Elle allègue en effet que le bail principal passé entre l'intimée et la société O._____ AG aurait été résilié, de sorte qu'un transfert de bail serait désormais impossible. Les parties se retrouveraient ainsi dans la même situation que si elles n'avaient jamais conclu l'acte. De son côté l'intimée considère que la clause invoquée ne constitue ni une réserve ni une condition au paiement du prix convenu et que, par ailleurs, il n'est pas démontré qu'elle serait dans l'impossibilité de respecter son engagement une fois le paiement du solde du prix de vente intervenu. Il convient dès lors d'analyser les clauses de la convention du 8 août 2007 afin de déterminer la réelle et commune intention des parties au moment de sa signature (art. 18 CO). L'article 2 de la convention fixe le prix de vente et les modalités de paiement. Ces dernières ont ensuite été modifiées par les parties dans l'avenant du 2 octobre 2007 et dans le contrat de sous-location passé le 18 mars 2008. Il ressort en définitive de ces trois actes qu'un premier acompte de 20'000 fr. devait être payé à la signature du contrat, un deuxième acompte de 50'000 fr. le 2 octobre 2007, un troisième acompte de 50'000 fr. dès l'obtention d'un prêt par le H._____. Le solde de 70'000 fr. devait être payé en douze mensualités de 5'833 fr. 35 jusqu'à fin avril 2009. Il était en outre précisé que le solde impayé serait immédiatement

exigible notamment en cas de retard dans les paiements. L'article 7 subordonne la validité de la convention à deux événements. L'obtention d'un crédit brasseur de 30'000 fr. au minimum et l'obtention des autorisations officielles à exploiter, sont clairement des conditions au sens de l'art. 151 CO, soit des événements futurs (objectivement incertains), à la survenance desquels les parties attachent l'efficacité ou non d'un acte juridique (Pichonnaz, Commentaire romand, n. 1 ad art. 151 CO). Les parties admettent que ces deux conditions sont réalisées. Il n'en va pas de même du premier événement mentionné à l'art. 7 sous la forme : "Bail à loyer en sous location jusqu'au 30 avril 2008, ou jusqu'au paiement complet du crédit vendeur. Dès le remboursement total de la dette un bail à loyer sera établi au nom de l'acheteur." Il n'est pas douteux, ce point n'est d'ailleurs pas discuté, que les parties entendaient offrir à l'acheteur la jouissance des locaux commerciaux du café-restaurant pour en permettre l'exploitation, en premier lieu sous la forme d'une sous-location, puis, après paiement de l'intégralité du prix de vente, sous la forme d'un bail à loyer liant directement l'acheteur au propriétaire. Cette clause ne constitue dès lors pas une condition mais bien un devoir contractuel de l'intimée ou plutôt deux obligations distinctes à sa charge : celle de conclure avec la recourante un contrat de sous-location, celle, après paiement intégral du prix de vente, de requérir du propriétaire un transfert de bail. Il ne peut s'agir d'une condition de validité de la convention. Cela signifierait en effet que la validité de celle-ci serait subordonnée à son exécution par l'acheteur, plus précisément au paiement du solde du prix de vente, quelle qu'en soit la date. La première des obligations de l'intimée a bien été exécutée. La recourante a bénéficié d'un contrat de sous-location non seulement jusqu'au 30 avril 2009, soit jusqu'à l'échéance du délai fixé pour le paiement du solde du prix de vente, mais bien au-delà comme cela résulte de sa requête à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer. Il ressort de cette écriture que le contrat de sous-location aurait finalement été résilié le 23 septembre 2011 pour le 31 octobre 2011. La recourante ne peut toutefois en tirer argument dès lors que le contrat de sous-location était garanti jusqu'à l'échéance du délai de paiement, fixée au 30 avril 2009 et que l'obligation de transférer le bail n'est pas exigible en l'état dès lors que le prix de vente n'a pas été intégralement payé. Au surplus, on ignore dans quelle mesure l'intimée n'est plus à même de satisfaire à cette dernière obligation. La lettre du 18 janvier 2012 de l'avocat de la propriétaire indique certes que le contrat de bail passé entre sa cliente et l'intimée a été résilié, mais sans en préciser la date et mentionne également que des procédures sont actuellement en cours. III. a) Le juge prononce la mainlevée si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 al. 2 LP). b) Dans sa lettre du 18 juillet 2011, la recourante a invoqué en compensation une créance de 216'789 fr.. Elle n'a toutefois pas rendu vraisemblable cette créance, qui ne repose que sur ses propres allégations, de sorte que ce moyen doit être également rejeté. IV. En définitive, le recours doit être rejeté et le prononcé entrepris maintenu. Les frais judiciaires de deuxième instance, fixés à 690 francs, doivent être mis à la charge de la recourante. Celle-ci devra en outre verser à l'intimée des dépens de deuxième instance, arrêtés à 1'500 francs.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.