

VD_GERICHTE KC24.007265 vom 1. Oktober 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-10-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_KC24.007265

FR: VD_GERICHTE KC24.007265 du 1 octobre 2024

IT: VD_GERICHTE KC24.007265 del 1 ottobre 2024

Erwägungen

E. 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

- 9 - 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 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.

E. 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

- 10 - 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.

E. 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 - 11 - 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).

E. 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

- 12 - 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).

- 13 - 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, 2e éd. 2022, n. 66 et 133 ad art. 82 LP, pp. 139 et 161).

E. 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.

- 14 - 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.

E. 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).

- 15 -

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