

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 31 juillet 2014

Présidence de M. SAUTEREL, président
Juges : MM. Hack et Maillard
Greffier : Mme van Ouwenaller

Art. 82 LP

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 **M.**_____, à Aigle, contre le prononcé rendu le 6 mars 2014, à la suite de l'audience du 18 février 2014, par le Juge de paix du district d'Aigle, dans la cause qui l'oppose à **H.**_____, à Sierre.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. Le 19 juillet 2013, à la réquisition de H._____, l'Office des poursuites du district d'Aigle a notifié à M._____, dans la poursuite n° 6'702'329, un commandement de payer portant sur le montant de 713'125 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 10 juillet 2013, mentionnant comme titre de la créance ou cause de l'obligation "Solde dû sur contrat de cession d'actifs et de reprise d'activité du 6 juillet 2012 selon article 6a de la convention". La poursuivie a formé opposition totale.

Par acte du 24 janvier 2014, H._____ a requis du Juge de paix du district d'Aigle qu'il prononce la mainlevée provisoire de l'opposition. A l'appui de sa requête, elle a produit, outre l'original du commandement de payer susmentionné:

- une copie d'un contrat de cession d'actif et de reprise d'activité conclu entre les parties le 6 juillet 2012, dont le contenu est le suivant:

Contrat de cession d'actifs et de reprise d'activité

conclu entre

H. _____, dûment représentée
aux fins du présent contrat par _____, administrateur unique
désignée ci-après « la Société cédante » ou « la Cédante »

et

M. _____, Aigle, représentée aux fins du présent
contrat par _____
désignée ci-après « la Société reprenante »

Les parties conviennent ce qui suit :

Préambule:

H. _____ exploite un établissement _____ et offre tous services dans les domaines _____ ainsi que _____.
Faisant face à des difficultés de trésorerie, elle ne s'estime plus en mesure de faire face seule à ses dettes. Une analyse poussée de la situation l'a convaincue de la nécessité d'entreprendre une procédure concordataire, laquelle ne sera possible qu'à la seule condition que l'activité commerciale puisse être reprise et poursuivie sans interruption par un tiers. Soucieuse du sort tant de ses employés que de ses créanciers, H. _____ s'est convaincue de la nécessité de faire reprendre l'activité commerciale existante par M. _____, et ceci avec effet immédiat afin d'éviter une perte de clientèle. En contrepartie, M. _____ reprend tous les employés, assure le paiement de leurs salaires et cotisations sociales dès le 1^{er} juillet 2012 et s'acquittera d'un prix conformément aux modalités du présent accord. L'objectif de cette convention est que les employés de H. _____, comme ses créanciers, puissent en tirer bénéfice soit par la reprise de leur contrat soit par la possibilité de participer à un concordat dividende dont les conditions seront meilleures que la situation actuelle ne le permet.

M. _____ a également pour but social l'exploitation de tout établissement _____.
Constituée aux fins du présent contrat, M. _____ envisage de procéder à une augmentation autorisée de son capital à très bref délai, lequel passerait de CHF

100'000.- à CHF 1'000'000.-. Après analyse et compte tenu des délais très courts et des conditions de la présente reprise, la Société reprenante renonce à toute due diligence.

M. _____ reprend simultanément les actifs et l'activité des sociétés suivantes du groupe : H. _____, _____ et _____. Chaque reprise fait l'objet d'un contrat séparé.

Par le présent contrat, les parties conviennent des conditions de reprise de l'activité et des actifs de H. _____

Convention:

A) cession des actifs et reprise de l'activité

1. M. _____ reprend l'activité et les actifs de la Cédante conformément aux présentes dispositions avec effet au 1^{er} juillet 2012. A compter de cette date, les transactions et actes de M. _____ seront considérés comme effectués pour le compte de la Société reprenante et l'engageront seule.
2. A cet effet, H. _____ cède avec effet immédiat, à M. _____ qui accepte, les actifs décrits ci-dessous:
 - (i) l'ensemble du **matériel, du stock et des équipements** en leasing et en pleine propriété de la Cédante, selon situation comptable au 31 décembre 2011. Compte tenu de la faible valeur du stock, les parties renoncent à en établir un inventaire. Un inventaire détaillé des autres actifs sera remis à la Société reprenante d'ici au 15 août 2012.
 - (ii) les **installations informatiques**;
 - (iii) les **actifs immatériels** essentiellement constitués du goodwill et de la clientèle.

Ces actifs sont inscrits au bilan de la Cédante pour un total de CHF 21'700.-.

3. M. _____ s'engage à conclure, avec effet au 1^{er} juillet 2012, de nouveaux contrats de travail avec tous les employés de H. _____ dont les noms sont énumérés en annexe 1 du présent contrat, aux conditions que les contrats existants. A toutes fins utiles et pour autant qu'elles soient valables, la Cédante renonce à toutes prétentions qu'elle pourrait avoir contre l'un ou l'autre de ces employés du chef de clause de non concurrence qui les lierait. L'attention de M. _____ est attirée sur la nécessité d'annoncer sans délai la reprise de ces contrats auprès des diverses institutions d'assurance, notamment sociales.
4. H. _____ renonce à tous droits sur les locaux qu'elle occupe au profit de M. _____, a fortiori si le bail est déjà résilié, M. _____ se chargeant désormais de tous contacts avec la bailleuse concernant la reprise du bail au 1^{er} juillet 2012. A cette condition, la Cédante confirme que le matériel et les installations ne font l'objet, à

sa connaissance, d'aucune inscription au registre des pactes de réserve de propriété en faveur de la bailleresse.

5. **Prix de la transaction**

6. Le prix de la transaction est fixé à CHF 940'000.-, payable comme suit:

- a) 32 mensualités de CHF 25'468.75.- chacune, payables le 29 de chaque mois, la première fois le 29 août 2012, sur le compte de chèque postal n° 17-678574-0 de H._____. Aucun intérêt ne sera ajouté du fait de l'échelonnement des mensualités. Tout retard de trois mensualités rendra le solde immédiatement exigible, sans autre mise en demeure.
- b) Versement de la somme unique et forfaitaire de CHF 125'000.- permettant à H._____ de verser un dividende à ses créanciers non privilégiés d'environ 10%. Le paiement de cette somme est toutefois strictement conditionné à l'acceptation d'un concordat dividende fondé sur des liquidités disponibles de CHF 125'000.-. En vue de garantir le paiement du dividende proposé par H._____ à ses créanciers, M._____ consignera cette somme auprès du notaire de son choix au plus tard 10 (dix) jours avant l'assemblée des créanciers devant se prononcer sur l'acceptation du concordat. Ce montant sera libéré et restitué à M._____ en cas de non acceptation d'un concordat aux conditions précitées.
- c) M._____ se reconnaît également codébitrice solidaire, en faveur de la Cédante, de toutes créances pour traitements : _____ intervenus avant le 30 juin 2012 et qui ne seraient pas encaissées par la _____ et/ou _____ selon le processus contractuel de factoring existant avec la Cédante, et cela dans les limites usuelles des pertes sur débiteurs. Tout paiement de ce chef par M._____ pourra être déduit des dernières mensualités fixées sous lettre a) ci-dessus.
- d) H._____ est autorisée à se prévaloir du présent accord dans le cadre d'une requête de sursis concordataire.
- e) Enfin, M._____ s'engage à supporter seule, respectivement à relever H._____ , de toutes prétentions qui seraient émises contre la Cédante, directement liées à son activité _____ jusqu'au 30 juin 2012, et qui ne seraient pas encore connue de la Cédante à la date de signature du présent accord. De même, M._____ assurera la poursuite des traitements en cours, au 30 juin 2012, avec _____, lesquels feront l'objet d'un décompte Cédant-cessionnaire séparé.

B) **Divers:**

7. H._____ se réserve le droit de résilier le présent contrat dans l'hypothèse où la Société reprenante:

- a) serait en retard de trois mensualités au moins telles que prévues sous chiffres 5 et 6 ci-dessus, ou

- b) contreviendrait de toute autre manière à la présente convention après vaine mise en demeure de s'y soumettre dans un délai de 20 jours calendaires.

Ce droit est valable jusqu'au 31 décembre 2015. Dans l'hypothèse d'une telle résiliation, la Société reprenante serait tenue et s'engage d'ores et déjà:

- i) à renoncer au contrat de bail au profit de H. _____
ii) à transférer les contrats de travail à H. _____
iii) à lui remettre sans délai tout matériel d'exploitation, tel que stock, instruments, appareils, fichier patients etc. de manière à ce que la Cédante puisse reprendre et poursuivre l'exploitation sans interruption.
iv) à n'émettre aucune prétention à l'encontre de H. _____ à quelque titre que ce soit.

8. Le présent contrat est soumis au droit suisse.
9. Tout litige en résultant relèvera de la compétence exclusive des tribunaux ordinaires du siège la Société reprenante.

Sierre, le 6 juillet 2012

H. _____

:

M. _____

l:

- une lettre du 5 mars 2013 de la poursuivante à la poursuivie, demandant paiement, dans les dix jours, du montant de 76'406 fr. 25, correspondant aux mensualités dues pour les mois de décembre 2012, janvier 2013 et février 2013, et lui rappelant qu'en cas de retard de plus de trois mois, le solde sera entièrement exigible;

- une copie d'une décision rendue le 31 octobre 2012 par le Juge de l'autorité de recours en matière de faillite du Tribunal cantonal du Canton du Valais déclarant H. _____ en faillite avec effet dès le 31 octobre 2012 à 11 heures.

La poursuivie s'est déterminée par acte du 16 février 2014, concluant avec suite de frais et dépens au rejet de la requête de mainlevée. Elle a exposé que la situation effective de la société reprise ne correspondait pas à ce qui avait été décrit dans la convention et qu'en particulier, les actifs qui lui auraient été cédés n'existaient pas ou avaient une valeur moindre que celle qui lui avait été communiquée à la signature

de la convention, et qu'en conséquence, les prix convenus étaient surfaits. Elle invoquait avoir été manifestement trompée à la conclusion du contrat. Elle relevait en outre que l'inventaire détaillé des actifs qui, selon la convention, devait se tenir le 15 août 2012, n'avait jamais été réalisé. A l'appui de son écriture, elle a notamment produit:

- une copie du contrat du 6 juillet 2012 ainsi que de son annexe listant les employés transférés;

- une copie d'un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux non daté conclu entre [...], bailleuse, et la H._____, locataire, portant sur la location de locaux destinés à l'exploitation d'une [...] dans l'immeuble sis [...], d'une durée de quinze ans, devant commencer le 1^{er} juillet 2012 et se terminer le 30 juin 2027, pour un loyer mensuel net de 18'301 fr. 60;

- une copie d'un procès verbal d'audience du 14 décembre 2012 du Tribunal de Sierre dans la cause divisant [...] d'avec M._____, dont le contenu est notamment le suivant:

"Le représentant de M._____ précise qu'il a eu connaissance d'un différend relatif aux loyers uniquement après avoir repris les activités de la précédente entreprise. Il précise qu'il a systématiquement payé les loyers [...]"

Après discussion, les parties conviennent de la transaction suivante, homologuée séance tenante par le juge:

1. M._____ s'engage à payer les indemnités jusqu'au 31 août 2013. Elle versera, en outre, une garantie pour l'occupation des locaux correspondant à 93'000 fr., pour le 31 mars 2013 au plus tard.
2. Si aucune solution n'est trouvée au 31 août 2013 (vente ou bail), M._____ quittera et évacuera les locaux loués à [...], à l' [...], et libérera les places de stationnement [...]."

- des copies de bulletins de livraisons relatifs à l'achat, par la poursuivie, de matériel informatique;

- des copies de factures relatives à l'achat de matériel et d'équipement pour la [...];

- un contrat de vente immobilière conclu le 20 janvier 2014 par devant Me Jean-François Pfefferle, notaire, entre [...], vendeur, et [...], acquéreur, portant sur les locaux loués par H._____ puis M._____;

- une copie d'un procès-verbal de réception et de prise en charge de l'équipement du contrat n° 130702 signé le 23 août 2013 par M._____ et par [...] et [...], relatif à la reprise des équipements en leasing dans la [...], la [...] et la [...], cliniques qui ont également fait l'objet d'un contrat de cession d'actifs et de reprise d'activité avec M._____.

2. Par décision du 6 mars 2014, notifiée le 11 mars 2014 à la poursuivie, le Juge de paix du district d'Aigle a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 713'125 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 20 juillet 2013, arrêté à 990 francs les frais judiciaires mis à la charge de la poursuivie et disant qu'en conséquence celle-ci rembourserait à la poursuivante son avance de frais à concurrence de 990 fr., sans allocation de dépens pour le surplus.

Le 20 mars 2014, la poursuivie a requis la motivation du prononcé. Les motifs ont été adressés le 27 mars 2014 aux parties et notifiés le 3 avril 2014 à la poursuivie. Le premier juge a considéré, en bref, que le contrat de cession d'actifs et de reprise d'activité du 6 juillet 2012 valait titre à la mainlevée provisoire, la poursuivante ayant établi avoir fourni sa prestation. Il a retenu que rien n'indiquait que la poursuivie n'était pas au courant de l'état du matériel ou de problèmes relatifs aux locaux loués lors de la signature du contrat et que quoi qu'il en soit, elle avait ratifié ce contrat en signant la convention du 14 décembre 2012.

3. Par acte du 11 avril 2014, la poursuivie a recouru à l'encontre du prononcé, concluant avec suite de frais et dépens de première et de deuxième instances principalement à sa réforme en ce sens que l'opposition est maintenue, subsidiairement à son annulation et au renvoi

de la cause devant le premier juge. Elle a requis que l'effet suspensif soit octroyé à son recours.

Par décision du 15 avril 2015, le président de la cour de céans a admis la requête d'effet suspensif.

La poursuivante s'est déterminée par acte du 23 mai 2014, concluant au rejet du recours.

En droit :

I. Le recours a été déposé dans le délai de dix jours qui a suivi la notification de la décision motivée, conformément à l'art. 321 al. 2 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272). Il est motivé et contient des conclusions (art. 321 al. 1 CPC). Il est dès lors recevable.

La réponse de l'intimée, déposé dans le délai de l'art. 322 al. 2 CPC, est également recevable.

II. a) Selon l'art. 82 al. 1 LP (loi sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889; 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 de l'opposition au commandement de payer.

Constitue une telle reconnaissance l'acte d'où résulte la volonté du poursuivi de payer au poursuivant une somme d'argent déterminée et échue, sans réserve ni condition (ATF 132 III 480, JT 2007 II 75; ATF 130 III 87, JT 2004 II 118; ATF 122 III 125, JT 1998 II 82; 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).

La procédure de mainlevée 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 créancier ne peut motiver sa requête qu'en produisant le titre et la production de cette pièce, considérée en vertu de son contenu, de son origine et de ses caractéristiques extérieures comme un tel titre, suffit pour que la mainlevée soit prononcée si le débiteur n'oppose pas et ne rend pas immédiatement vraisemblables des moyens libératoires (ATF 132 III 140 c. 4.1.1, rés. in JT 2006 II 187; art. 82 al. 2 LP).

Pour qu'un écrit public, authentique ou privé ou qu'un ensemble d'écrits vaille reconnaissance de dette, il doit en ressortir, sur la base d'un examen sommaire, que le poursuivi a assumé une obligation de payer ou de fournir des sûretés, donc une créance exigible, chiffrée et inconditionnelle, car si la reconnaissance de dette n'est pas pure et simple, le poursuivant, pour obtenir la mainlevée provisoire, doit rapporter la preuve littérale que les conditions ou réserves sont devenues sans objet (Gilliéron, op. cit., n. 40 ad art. 82 LP). Enfin, le titre produit pour valoir reconnaissance de dette et titre à la mainlevée provisoire ne justifie la mainlevée provisoire de l'opposition que si le montant de la prétention déduite en poursuite est chiffré de façon précise dans le titre lui-même ou dans un écrit annexé auquel la reconnaissance se rapporte; cette indication chiffrée doit permettre au juge de la mainlevée de statuer sans se livrer à des calculs compliqués et peu sûrs (Gilliéron, op. cit., n. 42 ad art. 82 LP).

Un contrat bilatéral ne vaut reconnaissance de dette que si le poursuivant a rempli ou garanti ses 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 lui-même exécuté ou offert d'exécuter ses propres prestations en rapport d'échange

(Panchaud/Caprez, op. cit., § 69; Gilliéron, op. cit., nn. 44 et 45 ad art. 82 LP).

b) En l'espèce, la poursuivante a produit à l'appui de sa requête de mainlevée un contrat signé par les parties le 6 juillet 2012, aux termes duquel la poursuivante a cédé ses actifs et remis son activité à la poursuivie, pour un prix total de 940'000 francs, 815'000 fr. étant payables en trente-deux mensualités de 25'468 francs 75, un retard de trois mensualités entraînant l'exigibilité immédiate du solde. La poursuivante invoque un tel retard et réclame en conséquence la mainlevée pour vingt-huit mensualités, soit 713'125 francs. Il ressort du dossier que les prestations incombant à la cédante ont été fournies en ce sens que la reprenante exerce bien actuellement les activités de H._____. L'intimée dispose donc bien d'un titre de mainlevée.

III. a) Le juge prononce la mainlevée provisoire si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 al. 2 LP). Le poursuivi peut soulever et rendre vraisemblables tous moyens libératoires pris de l'existence ou de l'exigibilité de la prétention déduite en poursuite (Gilliéron, op. cit., n. 81 ad art. 82 LP). Les moyens de preuve propres à libérer le poursuivi sont les documents remis au juge de la mainlevée et pouvant établir un moyen libératoire pertinent (Panchaud/ Caprez, op. cit., § 28).

La vraisemblance du moyen libératoire suffit à mettre en échec la requête de mainlevée provisoire (Gilliéron, op. cit., n. 82 ad art. 82 LP). Cela signifie que les faits pertinents doivent simplement être vraisemblables : le juge n'a pas à être persuadé de l'existence des allégués de fait; il suffit que, sur la base d'éléments objectifs, il acquière l'impression d'une certaine vraisemblance de l'existence de faits pertinents, sans pour autant qu'il doive exclure la possibilité que les faits aient pu se dérouler autrement (ATF 132 III 140 c. 4.1.2, rés. in JT 2006 II 187 et réf. cit.). La partie poursuivie est admise à soulever et à rendre vraisemblables tous moyens libératoires, tels notamment la prescription,

le paiement, le sursis, ou les défauts de la chose vendue (Gilliéron, op. cit., n. 81 ad art. 82 LP). Elle peut ainsi éviter la mainlevée en rendant vraisemblables des objections ou des exceptions de droit civil ayant trait à la naissance de l'engagement, telle la nullité du contrat, à l'extinction de l'obligation, comme le paiement ou la compensation, ou à l'inexigibilité de la prestation (Gilliéron, Poursuite pour dettes, faillite et concordat, 5^{ème} éd., . 198, nn. 784 et 785 et les réf. citées).

b) Selon l'art. 28 al. 1 CO, la partie induite à contracter par le dol de l'autre n'est pas obligée. Le dol est une tromperie intentionnelle qui détermine la dupe, dans l'erreur, à accomplir un acte juridique. Il n'est pas nécessaire que la tromperie provoque une erreur essentielle; il suffit que, sans l'erreur, la dupe n'eût pas conclu le contrat ou ne l'eût pas conclu aux mêmes conditions (ATF 136 III 528 c.. 3.4.2 p. 532, rés. in SJ 2011 I 267; ATF 132 II 161 c. 4.1 p. 165; ATF 129 III 320 c. 6.3 p. 326, JT 2003 I 331).

La tromperie peut résulter aussi bien d'une affirmation inexacte de la partie malhonnête que de son silence sur un fait qu'elle avait l'obligation juridique de révéler. La dissimulation de faits ne constitue toutefois une tromperie que s'il existe un devoir de renseigner, qui peut découler de la loi, du contrat ou de la bonne foi (TF 4C.226/2002 c. 4 du 27 novembre 2002).

Dans le cadre de pourparlers contractuels, il existe un rapport de confiance qui oblige les parties à se renseigner l'une l'autre de bonne foi dans une certaine mesure sur les faits qui sont de nature à influencer la décision de l'autre partie de conclure le contrat ou de le conclure à certaines conditions (ATF 106 II 346 c. 3a, JT 1982 I 77; ATF 105 II 75 c. 2a, JT 1980 I 66). L'étendue du devoir d'information des parties ne peut être déterminée de façon générale, mais dépend des circonstances du cas particulier, notamment de la nature du contrat, de la manière dont les pourparlers se sont déroulés, de même que des intentions et des connaissances des participants (TF 4C.226/2002 précité, c. 4).

L'exception tirée de la crainte fondée ou du dol est imprescriptible (ATF 127 III 83, JT 2001 I 140; Engel, Traité des obligations en droit suisse, p. 356). Toutefois, la partie perd le droit d'invoquer cette exception si elle a ratifié le contrat, expressément ou par acte concludants, après la disparition du vice de la volonté (art. 31 al. 1 CO; ATF 84 II 621; ATF 127 III 83 précité; Schmidlin, Commentaire romand, n. 40 ad art. 31 CO). C'est donc seulement si la supposée victime d'un dol n'a pas ratifié le contrat d'une manière ou d'une autre que le seul écoulement du temps ne l'empêchera pas de faire valoir l'exception tirée du dol.

c) En l'espèce, la recourante fait valoir qu'elle aurait signé le contrat de cession d'actifs et de reprise d'activité sous l'empire d'un dol. Elle invoque que les installations intérieures de la [...] reprise seraient revendiquées par la société [...], propriétaire des locaux loués, alors que certains équipements seraient propriété d[...] et du [...]. Elle a également invoqué qu'elle n'aurait appris que le 14 décembre 2012 que la propriétaire des locaux de la [...] avait demandé l'expulsion suite à un problème de paiement des loyers, alors que la convention du 6 juillet 2014 prévoyait la reprise du bail. Elle a allégué avoir dû racheter du matériel informatique. Enfin, l'analyse du premier juge, qui a retenu une ratification du contrat, serait inexacte.

L'argument de la recourante selon lequel les actifs cédés et l'activité remise ne vaudraient pas le prix convenu au motif que certains équipements ou installations sont revendiqués par des tiers ou manquent est mal fondé. En effet, le point A) 2. (i) du contrat indique bien qu'une partie du matériel, du stock et des équipements est en leasing, ce que la reprenante ne pouvait ignorer. Quant aux équipements manquants, la recourante a produit en première instance un procès-verbal de réception et de prise en charge de l'équipement du 23 août 2013 listant des bien qui auraient dû se trouver, en leasing, dans certaines des [...], mais qui auraient disparu, seraient incomplets ou inutilisables. Ce document se réfère à d'autres cliniques dentaires reprises par la recourante: [...] et [...], et pas à H._____. Quant aux bulletins de livraison relatifs à l'acquisition de matériel informatique, le contrat du 6 juillet 2012 n'établit pas l'état ou

la quantité du matériel transféré de sorte que l'on ne peut exclure que ces achats n'aient pas dû de toute manière avoir lieu soit pour augmenter le parc informatique existant, soit pour en assurer le renouvellement.

La recourante n'a de plus produit aucune pièce établissant une quelconque réaction de sa part au fait qu'une partie du matériel ou des équipements ait été remise en leasing ou était manquante. Les éléments au dossier laissent au contraire à penser que la recourante a repris les installations et l'activité de l'intimée dans l'état où elles se trouvaient, en toute conscience de la situation précaire de la cédante, pour un prix modique. Il ressort en effet du préambule du contrat de reprise que la société cédante ne pouvait faire face à ses dettes et devait entreprendre une procédure concordataire. Bien plus, selon ce même préambule, la société reprenante renonçait, après analyse et compte tenu des délais très courts et des conditions de la reprise, à toute "due diligence" (préambule, in fine).

La recourante allègue également que l'inventaire convenu dans le contrat du 6 juillet 2012 n'a jamais été tenu. Il ressort toutefois clairement du contrat que cet inventaire n'était pas une condition de validité de celui-ci.

Contrairement à ce qu'a retenu le premier juge, il ne ressort pas du procès-verbal d'audience du 14 décembre 2012 du Tribunal de Sierre que la poursuivie a été informée de l'existence d'un différend relatif aux loyers uniquement après avoir repris les activités de la précédente entreprise, mais que telle était la teneur des propos tenus par la recourante. A ce sujet, il convient de relever que le contrat du 6 juillet 2012 indique, au point A) 4.: "H._____ renonce à tous droits sur les locaux qu'elle occupe [...] au profit de M._____, a fortiori si le bail est déjà résilié, M._____ se chargeant désormais de tous contacts avec la bailleuse [...] concernant la reprise du bail au 1^{er} juillet 2012". L'utilisation de tels termes implique clairement que la poursuivie devait connaître, à tout le moins soupçonner, l'existence de problèmes dans le paiement du loyer.

La recourante échoue ainsi à rendre vraisemblable que le prix convenu ne correspondrait pas à la valeur des actifs et de l'activité cédés.

d) Aux termes du procès-verbal du 14 décembre 2012 du Tribunal de Sierre, la recourante et la propriétaire des locaux loués pour l'exploitation de la clinique dentaire sont convenues que la première occuperait les locaux jusqu'au 31 août 2013, les parties devant trouver une solution d'ici là - vente ou nouvelle location. Il ressort du contrat de vente immobilière du 20 janvier 2014 que les locaux ont été acquis par [...]. Selon son extrait au Registre du commerce du Canton de Vaud, qui est un fait notoire (ATF 138 II 57; ATF 135 II 88, c. 4.1, TF 4A_645/2011 du 27 janvier 2012, c. 3.4.2), cette société a la même adresse que la recourante et partage avec celle-ci son administrateur. La recourante n'allègue pas qu'elle n'occuperait plus les locaux transférés de sorte qu'il convient d'admettre qu'elle y exerce encore son activité. En passant la convention du 14 décembre 2012, la recourante a trouvé une solution pour continuer à exploiter les locaux loués par H. _____ et a, si besoin était, ratifié la convention de cession.

La recourante est donc, conformément à ce qui précède, privée de faire valoir l'exception tirée du dol. Un tel dol n'est d'ailleurs aucunement établi.

IV. Le poursuivi peut également se libérer s'il établit par pièces, au degré de la vraisemblance, que la chose vendue est affectée de défauts signalés à temps mais vainement au vendeur, défauts qui paraissent justifier la résolution du contrat ou pour le moins une réduction de son prix (Panchaud/Caprez, op. cit., § 73; Gilliéron, Commentaire, op. cit., n. 46 ad art. 82 LP; CPF, 15 novembre 2007/419). Si le montant de la réduction ne peut pas être chiffré au moyen d'une preuve disponible, la mainlevée doit être refusée pour la totalité de la créance (CPF, 24 mai 2013/213, c. III, en matière de bail à loyer ; Krauskopf, La mainlevée provisoire: quelques jurisprudences récentes, in JT 2008 II 23, p. 36).

En l'espèce, le moyen tiré du dol est le seul que fait valoir la recourante. Toutefois, en vertu du principe *jura novit curia*, le juge n'est pas lié par les moyens soulevés à l'appui des conclusions (art. 57 CPC; CPF, 27 septembre 2012/338; CPF, 21 janvier 2010/28); dans le cadre de celles-ci, le juge est libre d'appliquer le droit.

Comme relevé plus haut, aucune pièce au dossier n'établit l'existence des défauts invoqués par la recourante. Celle-ci n'a en particulier produit aucun avis des défauts antérieur aux déterminations qu'elle a adressées au juge de paix. Une telle attitude est non seulement de nature à empêcher l'exercice de la garantie des défauts mais relèverait d'un comportement incompréhensible si réellement, les biens repris ne correspondaient pas à ce qui a été convenu.

V. Le recours doit donc être rejeté et le prononcé confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'350 fr., sont mis à la charge de la recourante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimée n'étant pas représentée.

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 1'350 fr. (mille trois cent cinquante francs), sont mis à la charge de la recourante M._____.

IV. Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 31 juillet 2014

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, prend date de ce jour.

Il est notifié, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Dominique Rigot, avocat (pour M._____),
- H._____.

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 713'125 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 le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois.

La greffière :