

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 26 août 2009

Présidence de M. MULLER, président
Juges : MM. Bosshard et Hack
Greffier : Mme Nüssli

Art. 82 LP

Vu le prononcé rendu le 28 avril 2009, à la suite de l'audience du 24 avril 2009, par le Juge de paix du district de Nyon, levant provisoirement, à concurrence de 11'400 fr., plus intérêts au taux de 5 % l'an dès le 10 décembre 2008, l'opposition formée par **I.**_____, à Nyon, au commandement de payer qui lui a été notifié le 15 janvier 2009, dans la poursuite n° 4'130'433 de l'Office des poursuites et faillites de Nyon-Rolle, introduites à la requête de **G.**_____, à Eysins, portant sur la somme de 34'136 fr. 15, plus intérêt à 5 % l'an dès le 10 décembre 2008, indiquant comme titre de la créance : "Selon sommation du 10 décembre 2008",

vu les motifs de cette décision adressés pour notification aux parties le 12 mai 2009,

vu le recours déposé le 14 mai 2009 par G. _____,

vu le mémoire ampliatif déposé le 26 juin 2009 par le recourant,

vu les pièces du dossier;

attendu que le prononcé motivé a été notifié au recourant le 13 mai 2009, de sorte que le recours, mis à la poste le lendemain, a été déposé en temps utile (art. 57 al. 1 LVLP, loi d'application dans le canton de Vaud de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 18 mai 1955, RSV 280.05),

que le recourant conclut à la réforme du prononcé entrepris en ce sens que l'opposition est levée provisoirement à concurrence de 32'602 fr. 80, avec intérêt à 5 % l'an dès le 29 mai 2008,

que le recours est ainsi recevable formellement (art. 461 CPC, Code de procédure civile du canton de Vaud du 14 décembre 1966, RSV 270.11, applicable par le renvoi de l'art. 58 al. 1 LVLP);

attendu qu'à l'appui de sa requête de mainlevée du 18 février 2009, le poursuivant a produit, outre le commandement de payer, notamment les pièces suivantes :

- la copie d'un contrat intitulé "mandat de recherches", signé par les parties le 18 mai 2008, aux termes duquel G. _____ était mandaté pour la recherche d'un appartement présentant les caractéristiques suivantes : "3 chambres, 2 salles d'eau, balcon, parking 1 voiture, dans la région de

Nyon, sur un étage (sécurité). Calme et standing" pour un budget d'environ 1'000'000 fr. et qui contient notamment les clauses suivantes :

"Commission

Le mandant s'engage à rémunérer le mandataire dès l'achat à raison de 3 % du prix d'achat de l'objet immobilier, payable dès la signature des actes chez le notaire. Le mandataire pourra travailler avec d'autres courtiers de son choix, à lui de les rémunérer.

Réserve

Le mandant s'engage irrévocablement à ne passer que par le mandataire désigné dans ce contrat, pour tous contacts, négociations directes ou indirectes avec les sociétés présentées ou personnes introduites par le mandataire. A ne signer aucun document, à ne présenter aucun associé, relation d'affaires, durant une période de 12 mois à dater de la signature de ce contrat exclusif.";

- le descriptif d'un appartement situé à Nyon, établi par A. _____ - qui est la raison sociale individuelle du poursuivant -, présentant en particulier les éléments suivants : situation au 1^{er} étage d'un immeuble du centre ville, 3 chambres à coucher, 2 salles de bains, 1 toilette, 2 balcons-terrasses, prix de vente : 980'000 francs;

- une pièce intitulée "Protocole d'accord sous seing privé" signée le 13 mai 2008 par R. _____ et la poursuivie d'où il résulte que cette dernière s'engage à acquérir l'appartement B 12 à construire sur la parcelle 693 folio 22 de la Commune de Nyon, pour le prix total de 980'000 fr., à payer, d'une part, par l'achat du terrain lors de la signature de l'acte de vente, d'autre part, par le versement d'acomptes en fonction de l'avancement des travaux;

- un contrat de vente du 29 mai 2008, notarié Pierre Crot, à Nyon, passé entre U. _____ et la poursuivie, portant sur la quote-part terrain, correspondant à des parts de copropriété d'un immeuble à construire - appelé "Résidence du Ronsier" - sur la parcelle de base 693 de la Commune de Nyon, notamment avec droit exclusif sur un appartement constituant le lot 8 du plan, pour un prix total de 380'000 francs. Ce contrat contient en particulier la clause suivante :

"9.- Contrat d'entreprise

L'acheteur rappelle que, par contrat d'entreprise générale signé séparément des présentes, il a confié à R. _____, architecte, le mandat de lui livrer, terminés, l'appartement et les places de stationnement objet du présent acte.

Ce contrat d'entreprise fixe notamment le prix de la construction et des aménagements de l'appartement, des places de stationnement et des parties communes, les modalités de paiement de ce prix de construction, la date de livraison et toutes les questions de garanties pour les travaux de construction et d'aménagement des immeubles objet des présentes.";

- un échéancier de paiements, établi le 29 mai 2008 par R. _____ pour la construction de l'appartement "B12"/Lot 8 parcelle 693, mentionnant un prix forfaitaire selon contrat de 630'000 fr., ainsi qu'une demande de versement du premier acompte adressée le même jour à la poursuivie;

- une facture établie le 11 juillet 2008 par A. _____ relative à une commission de courtage sur l'achat de l'appartement B 12 de la résidence du Ronsier de 3 % sur un prix de vente de 1'010'000 fr. plusieurs courriers du poursuivant et de son mandataire réclamant à la poursuivie le paiement d'une commission de courtage, de 3 % sur prix de vente de 1'010'000 fr., soit 32'602 fr. 80 TVA comprise;

- deux courriers du poursuivant concernant le paiement de la facture précitée;

- un lettre du 10 décembre 2008 du mandataire du poursuivant réclamant le paiement de la facture du 11 juillet 2008 ainsi que des intérêts de retard, par 783 fr. 35 et une indemnité de 750 francs, soit au total 34'136 fr. 15 à verser dans les cinq jours au plus tard;

que de son côté, la poursuivie a produit devant le premier juge notamment :

- un courrier que lui a adressé le 8 avril 2009 l'entreprise de courtage immobilier Z. _____ où l'on peut lire :

"Pour faire suite à votre aimable demande, selon nos divers entretiens téléphoniques, j'ai l'avantage de vous informer que le 12 mai 2008, la Société A. _____ (...) a pris contact avec mon Agence pour m'informer que vous aviez vu mon annonce dans les journaux sur la nouvelle promotion "Les Résidences du Ronsier" à Nyon et que vous étiez intéressée à acquérir un de mes appartements. Il m'a suggéré de lui transmettre le dossier complet directement à son bureau du fait, qu'il s'occupait de toute votre partie financière.";

- un courrier adressé au poursuivant le 26 novembre 2008, dans lequel la poursuivie expose en substance que l'appartement acheté à Nyon est le fruit de ses propres recherches de sorte que le poursuivant n'aurait droit à aucune commission pour une activité de recherche d'un immeuble;

attendu que le premier juge a considéré que le contrat de courtage valait reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 LP et justifiait la mainlevée de l'opposition pour le montant en capital de 11'400 fr., correspondant à la commission convenue sur le prix de vente de l'immeuble figurant dans l'acte de vente notarié,

qu'en revanche, il a jugé que l'opposition ne pouvait être levée pour le solde, soit le prix de l'appartement, dans la mesure où il n'y avait pas de contrat de vente portant sur cet objet;

considérant que, selon l'art. 82 al. 1 LP (loi fédérale 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,

que constitue une telle reconnaissance de dette 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; Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 29 ad art. 82 LP),

que, 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, dont 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),

qu'enfin, le titre produit pour valoir reconnaissance de dette 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 devant permettre au juge de la mainlevée de statuer sans se livrer à des calculs compliqués ou peu sûrs (Gilliéron, op. cit., n. 42 ad art. 82 LP),

que, si la reconnaissance de dette peut effectivement résulter du rapprochement de plusieurs pièces, encore faut-il que les pièces décisives soient signées du débiteur (Panchaud/Caprez, La mainlevée de l'opposition, §§ 3 et 6; Gilliéron, op. cit. n. 33 in fine ad art. 82 LP),

qu'en l'espèce, la poursuivie s'est engagée, dans le contrat de mandat passé le 18 mai 2009 avec le poursuivant, à verser à celui-ci 3 % du prix d'achat de l'objet immobilier recherché,

que dès lors ce contrat, joint au contrat de vente notarié, vaut reconnaissance de dette pour la somme équivalente à 3 % du prix de vente de l'immeuble objet du contrat, à savoir la quote-part du terrain sur lequel devait être érigée la Résidence du Ronsier,

qu'ainsi l'opposition peut être levée pour ce poste, soit 11'400 fr.,

qu'il n'existe en revanche pas de contrat de vente pour le solde du prix de l'appartement, soit la partie correspondant aux travaux à effectuer par R. _____,

que le protocole d'accord sous seing privé passé entre celui-ci et la poursuivie ne constitue pas un tel contrat, puisqu'il ressort de son contenu ainsi que de la mention figurant dans le contrat de vente notarié qu'un contrat d'entreprise a été conclu pour la réalisation de l'appartement et des places de parc,

que, partant, le poursuivant ne dispose pas d'un titre à la mainlevée provisoire pour le solde du prix de l'appartement;

considérant que point de départ de l'intérêt alloué par le premier juge correspond à celui figurant sur le commandement de payer;

considérant en définitive que la décision attaquée est bien fondée et ne peut qu'être confirmée par adoption de motifs,

que le recours doit être rejeté en application de l'article 465 alinéa 1^{er} CPC et le prononcé maintenu,

que les frais du présent arrêt, par 570 fr., sont à la charge du recourant.

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 de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 570 fr. (cinq cent septante francs).

IV. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 26 août 2009

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 :

- M. Philippe Cherpillod, agent d'affaires breveté (pour G._____),
- Mme I._____.

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, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme le Juge de paix du district de Nyon.

La greffière :