

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Séance du 10 mars 2011

Présidence de M. HACK, président
Juges : M. Muller et Mme Rouleau
Greffier : Mme Debétaz Ponnaz

Art. 82 LP

La Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal, statuant en audience publique en sa qualité d'autorité de recours en matière sommaire de poursuites, s'occupe du recours exercé par **S.**_____, à Roche, contre le prononcé rendu le 15 octobre 2010, à la suite de l'audience du 28 septembre 2010, par le Juge de paix du district d'Aigle, dans la cause opposant le recourant à **W.**_____, à Clarens.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) Le 4 juin 2007, L. _____ a vendu à Z. _____ un immeuble dont elle était propriétaire à Montreux, pour le prix de 3'500'000 francs.

Plusieurs intermédiaires sont intervenus dans la vente : pour la venderesse, V. _____, courtière, et pour l'acheteur, trois courtiers, savoir S. _____, parfois sous les raisons sociales Q. _____ Sàrl ou X. _____, W. _____ et C. _____.

S. _____ et C. _____ ont chacun mandaté un sous-traitant, respectivement H. _____, de la société R. _____ SA, et O. _____.

Le 3 avril 2007, S. _____ a signé un document établi sur papier à en-tête de W. _____, intitulé "Confirmation de commission", dont la teneur était notamment la suivante :

"Concerne : immeuble [...] - 1820 Montreux - Prix vente CHF 3'500'000.--"

Le soussigné s'engage à payer à Mme C. _____, courtière - [...], et Mr W. _____, courtage immobilier à Clarens/Montreux, dès la conclusion de la vente, une commission de 2/3 sur le prix accepté et le solde de 1/3 restera à sa disposition pour répartition avec son collaborateur.

Selon lettre de confirmation de commission de Mr Z. _____ du 2 avril, la répartition sera effectuée de la manière suivante :

- 1 part Mme C. _____, courtière CHF 38'333.--
- 1 part Mr W. _____, courtage immobilier CHF 38'333.--
- 1 part M. S. _____, entrepreneur CHF 38'333.--.

La commission sera payé (sic) chez le notaire, dès le versement des premiers fonds.

Montreux, le 3 avril 2007

X. _____
S. _____
[adresse]

[signature manuscrite]

"

Il apparaît ainsi qu'à cette date, la commission globale prévue pour les trois intermédiaires - et leurs sous-traitants éventuels - était de 115'000 fr. (3 x 38'333 = 114'999).

Le 4 avril 2007, Z. _____ a adressé par télécopie à S. _____ une lettre l'informant que sa "commission de vente de 85'000 fr." lui serait payée lors du transfert de propriété et, précisant, notamment ce qui suit :

"Nous avons constaté que vous n'avez pas le mandat de vente pour cet objet et de ce fait vous avez certainement une participation avec la courtière Madame V. _____. Ce qui explique la réduction de votre commission de vente.

Dès lors, nous vous demandons d'informer Mme C. _____ afin que nous recevions, avant notre versement, la répartition de la commission."

Par lettre du 17 avril 2007, W. _____ a fait savoir à Z. _____ que C. _____ et lui-même n'étaient pas concernés par une "éventuelle participation avec la courtière Mme V. _____" et lui a présenté le "décompte dûment signé par M. S. _____ et représentant la répartition de cette commission".

Le 23 mai 2007, C. _____ a adressé à Z. _____ une facture de "commission de courtage convenue et due" établie comme il suit :

"1/3 de Frs 85'000.—	Frs 28'333.--
./. 1/3 de Frs 28'333.— payé directement à Mme O. _____	<u>Frs</u>
<u>9'433.--</u>	
Solde en ma faveur	<u>Frs 18'900.—"</u>

Le 23 mai 2007, O. _____ a adressé à Z. _____ une facture de "commission de courtage convenue et due" établie comme il suit :

"1/3 de Frs 85'000.—	Frs 28'333.--
./. 2/3 de Frs 28'333.— payé directement à [société de C. _____]	<u>Frs</u>
<u>18'900.--</u>	
Solde en ma faveur	<u>Frs 9'433.—"</u>

Le 19 juin 2007, Q. _____ Sàrl a adressé à Z. _____ une facture de "commission pour vente de bien" d'un montant de 28'333 fr., TVA de 2'153 fr. 30 incluse.

Le montant de 28'333 fr. a été viré le 18 juin 2007 sur le compte bancaire de Q._____Sàrl, sur ordre de Z._____, avec la communication "commission de vente".

Le 24 juillet 2007, R._____SA, représentée notamment par H._____, a établi à l'adresse de Q._____Sàrl, S._____, une "note d'honoraires et débours de courtage" de 8'000 fr. et signé le même jour une quittance de ce montant.

Le 4 février 2008, L._____ a confirmé par écrit à S._____, à la demande de celui-ci, qu'elle ne lui avait versé aucune commission de courtage, V._____ étant "la seule courtière mandatée dans cette affaire".

Le 18 avril 2008, C._____ et W._____ ont signé une déclaration prenant acte que S._____ n'avait touché aucune commission de L._____ ni de V._____.

Par lettre du 28 février 2008, le conseil de S._____ a réclamé à Z._____ le versement du solde de 30'000 fr., soit 10'000 fr. à son client, 10'000 francs à C._____ et 10'000 fr. à W._____, dû sur la commission s'élevant, selon lui, à 115'000 fr., dès lors qu'il était établi que son client n'avait reçu aucune commission de la venderesse.

Le 26 mars 2008, Z._____ a répondu au conseil précité en ces termes :

"La commission de vente due aux personnes décrites ci-dessous avait été modifiée selon un commun accord, qu'elle ne serait plus de CHF 115'000.— mais de CHF 85'000.--.

- Monsieur S._____, 1/3, soit CHF 28'333.—
- Madame C._____, 1/3, soit CHF 28'333.—
- Monsieur W._____, 1/3, soit CHF 28'333.—.

De ce fait, vous voudrez bien trouver, en annexe, une copie de factures de Madame C._____ ainsi que de Madame O._____."

S._____ a contesté la réduction de la commission et réclamé encore à Z._____ le versement de 30'000 fr. par lettres des 28 mars, 1^{er} et 24 avril et 14 mai 2008.

Le 6 août 2010, à la réquisition de W._____, un commandement de payer les sommes de 10'000 fr., plus intérêt à 5 % l'an dès le 30 mars 2007, et de 600 fr., sans intérêt, a été notifié à S._____ dans la poursuite n° 5'491'680 de l'Office des poursuites du district d'Aigle, indiquant comme titre de la créance et cause de l'obligation : "Solde dû sur commission selon confirmation du 30 mars 2007. Frais du créancier à forme de l'article 106 CO". Le poursuivi a formé opposition totale.

Par lettre du 11 août 2010, le conseil du poursuivi a demandé au conseil du poursuivant de retirer cette poursuite, faisant valoir que W._____ avait signé avec Z._____ une convention par laquelle il "acceptait la somme de 28'000 francs pour solde de tout compte".

Z._____ a encore adressé une lettre au poursuivi le 24 septembre 2010, lui écrivant notamment ce qui suit :

"Suite à la vente de l'immeuble à Montreux le 04 juin 2007 le prix de vente étant plus haut que notre offre nous avons décidé avec l'accord de M. S._____ que cette commission était déduite (sic) au montant de CHF 85'000.-.

Dès lors ce montant a été réparti aux (sic) trois courtiers à part égale est (sic) signé pour solde de tout compte."

b) Le 18 août 2010, le poursuivant a requis du Juge de paix du district d'Aigle la mainlevée provisoire de l'opposition formée à la poursuite en cause. A l'appui de sa requête, il a produit la "confirmation de commission" du 3 avril 2007 signée par le poursuivi et un extrait du Registre foncier de Vevey du 18 avril 2008, concernant l'immeuble acheté par Z._____ à Montreux.

Les autres pièces ont été produites par le poursuivi à l'audience du 28 septembre 2010.

2. Par décision rendue le 15 octobre 2010, le Juge de paix du district d'Aigle a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 10'000 francs, plus intérêt au taux de 5 % l'an dès le 7 août 2010, arrêté à 360 fr. les frais de justice du poursuivant et lui a alloué des dépens, par 860 fr., à la charge du poursuivi.

Par lettre du 26 octobre 2010, le conseil du poursuivi a requis la motivation de cette décision, indiquant qu'il avait été absent et son étude fermée et qu'il n'avait retiré le pli contenant le dispositif du prononcé adressé pour notification aux parties le 15 octobre 2010 que le 25 octobre 2010, au guichet de la poste.

Le poursuivant a fait valoir en substance que la demande de motivation paraissait tardive.

Le juge de paix a considéré que, le dispositif ayant été reçu au plus tôt le 16 octobre 2010, la demande de motivation déposée le 26 octobre 2010 avait été formée à temps et il a rendu les motifs de sa décision, qu'il a adressés pour notification aux parties le 28 octobre 2010. En bref, il a considéré que le document signé par le poursuivi le 3 avril 2007 valait reconnaissance de dette de sa part envers le poursuivant pour la somme de 38'333 fr., la condition de la conclusion de la vente ayant été réalisée, que le moyen libératoire soulevé par le poursuivi, tiré de l'allégation d'une réduction convenue de la commission à 85'000 fr., n'était pas rendu vraisemblable, qu'un acompte de 28'000 fr. avait été payé et qu'il subsistait donc un solde de 10'333 fr., que le poursuivant avait arrondi à 10'000 francs. Il a accordé l'intérêt moratoire à 5 % l'an dès le 7 août 2010, lendemain de la notification du commandement de payer.

3. Le poursuivi a recouru par acte du 11 novembre 2010 contre ce prononcé qu'il avait reçu le 2 novembre 2010, concluant, avec suite de frais et dépens des première et deuxième instances, à la réforme en ce sens que l'opposition à la poursuite en cause est maintenue.

Le recourant a déposé un mémoire le 17 décembre 2010, à l'appui duquel il a produit une pièce nouvelle.

L'intimé s'est déterminé dans un mémoire du 28 janvier 2011, concluant, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours.

En droit :

I. a) En vertu de l'art. 405 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011; RS 272), le recours est régi par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties, savoir les dispositions de procédure de la LVLP (loi vaudoise d'application de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite; RSV 280.05) dans sa teneur en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010 ainsi que par le CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise; RSV 270.11).

Déposé en temps utile, dans les dix jours suivant la notification du prononcé de mainlevée motivé (art. 57 al. 1 LVLP), et comportant des conclusions en réforme valablement formulées (art. 461 ss CPC-VD applicables par renvoi de l'art. 58 al. 1 LVLP), le recours est recevable.

En revanche, la pièce nouvelle produite avec le recours est irrecevable. En matière de mainlevée d'opposition, l'autorité de recours statue sur la base du dossier tel qu'il a été constitué devant le juge de paix et l'administration de preuves nouvelles est prohibée en deuxième instance (art. 58 al. 3 LVLP).

b) Quant à la demande de motivation, on doit admettre - comme le premier juge mais pour d'autres motifs, liés aux moyens soulevés par les parties sur cette question - qu'elle a été déposée à temps. Le dispositif du prononcé de mainlevée ayant été posté à l'adresse des conseils respectifs des parties, le vendredi 16 octobre 2010, le conseil du poursuivi ne pouvait avoir connaissance de l'arrivée d'un pli, par avis déposé dans sa case postale, que le lundi 18 octobre 2010 au plus tôt. Il disposait alors pour le retirer d'un délai de garde de sept jours, soit jusqu'au lundi 25 octobre 2010. Le fait d'avoir demandé à la poste de garder son courrier durant son absence ne prolongeait pas ce délai. Lorsque le destinataire donne l'ordre au bureau de poste de conserver son courrier, l'envoi recommandé est réputé notifié non pas au moment de son retrait effectif, mais le dernier jour du délai de garde de sept jours suivant la réception du pli par l'office de poste du lieu de domicile du destinataire (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, n. 1.2 ad art. 23 CPC; TF 1P.81/2007 du 26 mars 2007 c. 3.2; ATF 127 I 31, JT 2001 I 727). En l'espèce, le pli contenant le dispositif a été retiré le 25 octobre 2010, soit précisément le dernier jour du délai de garde. Partant du lendemain, le délai de demande de motivation de dix jours courait jusqu'au 4 novembre 2010, de sorte que la demande de motivation, postée le 26 octobre 2010, a été déposée en temps utile.

II. a) Selon l'art. 82 LP (loi fédérale 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 de l'opposition au commandement de payer, que le juge prononce si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération.

Constitue une reconnaissance de dette l'acte authentique ou sous seing privé d'où résulte la volonté du poursuivi de payer au poursuivant une somme d'argent déterminée et échue, sans réserve ni condition (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 sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 29 ad art. 82 LP).

Le juge de la mainlevée ne statue pas sur le fond du litige, mais seulement sur la continuation de la poursuite. Pour cela, il doit examiner d'office, outre l'existence matérielle d'une reconnaissance de dette, trois identités, savoir celle du poursuivant et du créancier désigné dans le titre, celle de la prétention déduite en poursuite et de la dette reconnue, et celle du poursuivi et du débiteur désigné dans le titre (Gilliéron, op. cit., nn. 73 et 74 ad art. 82 LP).

b) En l'espèce, le document intitulé "Confirmation de commission" signé par le recourant le 3 avril 2007, vaut reconnaissance de dette de sa part envers C. _____ et envers l'intimé. Les termes "Le soussigné s'engage à payer à Mme C. _____, [...] et Mr W. _____, [...] dès la conclusion de la vente" sont clairs. L'engagement de payer porte sur une "commission de 2/3 sur le prix accepté", c'est-à-dire un tiers chacun, le dernier tiers restant, toujours aux termes du document en question, à la disposition du recourant pour être réparti entre lui et son collaborateur, c'est-à-dire son sous-traitant. La suite du document, en revanche, ne constitue pas un engagement de payer pris par le recourant. Les termes "Selon la lettre de confirmation de commission de M. Z. _____ du 2 avril, la répartition sera effectuée de la manière suivante : [38'333 fr. à chacun des trois courtiers concernés]" indiquent seulement qu'à ce moment-là, la commission globale que l'acheteur acceptait de payer s'élevait à 115'000 francs. Ils indiquent aussi, en relation avec le paragraphe précédent, que le recourant devait recevoir la somme totale puis la partager entre les deux autres courtiers et lui, selon la clé de répartition convenue d'un tiers à chacun. Il apparaît cependant que, par la suite, c'est l'acheteur qui a directement payé sa part à chaque intéressé. Quoi qu'il en soit, l'engagement du recourant envers l'intimé - et envers C. _____ - ne portait que sur le versement d'un tiers du montant global qu'il recevrait. Or, il a rendu suffisamment vraisemblable que le montant de la commission a été réduit par l'acheteur de 115'000 fr. à 85'000 francs. Cela ressort expressément des lettres de Z. _____ des 4 avril

2007, 28 avril 2008 et 24 septembre 2010. Il est en outre établi que C._____ et le recourant ont chacun adressé directement à l'acheteur une facture de commission de courtage "convenue et due" de 28'333 fr. - C._____ réclamant pour sa part le solde restant sur ce montant après déduction de la commission versée directement à sa sous-traitante O._____ - et que le montant demandé leur a été versé à chacun. Il est également établi que le recourant a versé à son sous-traitant, H._____, de R._____SA, la somme de 8'000 fr. de commission de courtage. Quant à l'intimé, il ressort de la lettre de Z._____ au conseil du recourant du 24 septembre 2010 qu'il a également reçu sa part d'un tiers de la commission de 85'000 fr. et l'a acceptée pour solde de tout compte.

c) Il s'ensuit que le recourant a rendu suffisamment vraisemblable sa libération en ce sens, premièrement, que la reconnaissance de dette envers l'intimé ne portait que sur le tiers de la commission globale que verserait l'acheteur, deuxièmement, que cette commission a été réduite à 85'000 fr., de sorte que la reconnaissance de dette portait sur un montant de 28'333 fr., et, troisièmement, que l'intimé a reçu ce montant.

III. Vu ce qui précède, le recours doit être admis et le prononcé réformé en ce sens que l'opposition du recourant à la poursuite en cause est maintenue. Les frais de première instance du poursuivant sont arrêtés à 360 fr. et il doit en outre verser au poursuivi la somme de 500 fr. à titre de dépens de première instance.

Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 450 fr. et l'intimé doit lui verser la somme de 1'150 fr. à titre de dépens de deuxième instance.

Par ces motifs,
la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal,
statuant en audience publique en sa qualité d'autorité
de recours en matière sommaire de poursuites,
p r o n o n c e :

- I. Le recours est admis.

- II. Le prononcé est réformé en ce sens que l'opposition formée par S._____ au commandement de payer n° 5'491'680 de l'Office des poursuites d'Aigle, notifié à la réquisition de W._____, est maintenue.

Les frais de première instance du poursuivant sont arrêtés à 360 fr. (trois cent soixante francs).

Le poursuivant W._____ doit verser au poursuivi S._____ la somme de 500 fr. (cinq cents francs) à titre de dépens de première instance.

- III. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 450 fr. (quatre cent cinquante francs).

- IV. L'intimé W._____ doit verser au recourant S._____ la somme de 1'150 fr. (mille cent cinquante francs) à titre de dépens de deuxième instance.

- V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 10 mars 2011

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du 3 août 2011

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

- Me Bernard Delaloye, avocat (pour S. _____),
- M. Serge Maret, agent d'affaires breveté (pour W. _____).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 10'000 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, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme le Juge de paix du district d'Aigle.

La greffière :