

**COUR DES POURSUITES ET FAILLITES**

---

---

Arrêt du 13 septembre 2012

---

Présidence de M. HACK, président  
Juges : Mme Carlsson et M. Sauterel  
Greffier : Mme van Ouwenaller

\*\*\*\*\*

**Art. 82 LP, 271a al. 1 let. c CO**

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 **A.F.** \_\_\_\_\_, à Vich, contre le prononcé rendu le 10 février 2012, à la suite de l'audience du 9 février 2012, par le Juge de paix du district de Nyon, dans la cause qui l'oppose à **D.** \_\_\_\_\_, à Gland.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

**En fait :**

**1.** Le 24 novembre 2011, à la requête de D.\_\_\_\_\_, l'Office des poursuites du district de Nyon a notifié à A.F.\_\_\_\_\_, dans la poursuite n° 6'005'410, un commandement de payer la somme de 53'460 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 29 avril 2011 mentionnant comme titre de la créance ou cause de l'obligation "Commission de courtage (vente de l'appartement sis Av. de Beaulieu 6, 3ème étage, à Rolle, N° Immeuble [...], 19 mai 2011), selon engagements des 14 août 2007 et 15 mars 2011". Le poursuivi a fait opposition totale.

Par acte du 1<sup>er</sup> décembre 2011, D.\_\_\_\_\_ a requis du Juge de paix du district de Nyon qu'il prononce la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 53'460 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> juillet 2011. A l'appui de sa requête, elle a produit, outre l'original du commandement de payer précité:

- une lettre du 14 août 2007 rédigée par D.\_\_\_\_\_ et contresignée "bon pour accord" par les époux F.\_\_\_\_\_, les 10 et 15 octobre 2007, valant contrat de gérance et prévoyant notamment que "Si un locataire que nous aurions trouvé achète un jour votre bien immobilier, une commission de courtage nous sera due";

- une copie d'une notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail signée le 10 juin 2008 et destinée aux époux A.C.\_\_\_\_\_ et B.C.\_\_\_\_\_;

- une copie d'un écrit daté du 15 mars 2011 signé par le poursuivi et par son épouse indiquant:

"Je, soussigné, Monsieur A.F.\_\_\_\_\_, déclare vouloir résilier le bail à loyer de mon appartement, établi le 10 juin 2008 en faveur de Monsieur et Madame A.C.\_\_\_\_\_ et B.C.\_\_\_\_\_. Je donne les droits nécessaires à sa résiliation à D.\_\_\_\_\_ qui gère mon appartement depuis plusieurs années.

D'autre part, en vertu du contrat de gérance que j'ai signé le 10 octobre 2007, je confirme que si les locataires achètent un jour mon appartement, une commission de courtage serait dûe à D. \_\_\_\_\_ à hauteur de 3% (+ TVA) du prix de vente";

- un contrat notarié de vente immobilière à terme conditionnée conclu entre A.F. \_\_\_\_\_ et B.F. \_\_\_\_\_, vendeurs, et A.C. \_\_\_\_\_, acheteur, portant sur une parcelle d'étages de l'immeuble n. [...] de la commune de Rolle et prévoyant un prix de vente de 1'650'000 francs;

- un extrait du Registre foncier de Rolle relatif à l'appartement en propriété par étage [...] duquel il ressort que A.C. \_\_\_\_\_ en est propriétaire en suite d'achat, le 1<sup>er</sup> juillet 2011;

- une lettre du 4 mai 2011 intitulée "HONORAIRES" par laquelle D. \_\_\_\_\_ requérait du poursuivi et de son épouse, le paiement de 53'460 fr., soit 49'500 fr. d'honoraires correspondant à 3 % de 1'650'000 fr. et 3'960 fr. de TVA à 8 %.

Par lettre du 26 janvier 2012 envoyée en vue de l'audience de mainlevée, la poursuivante a encore produit un exemplaire de sa note d'honoraires du 4 mai 2011 munie de l'adjonction manuscrite suivante signée par A.F. \_\_\_\_\_ :

"A.F. \_\_\_\_\_ se reconnaît débiteur de l'intégralité des honoraires éventuellement dus à D. \_\_\_\_\_ à l'entière et décharge de B.F. \_\_\_\_\_. [...] A.F. \_\_\_\_\_ relèvera B.F. \_\_\_\_\_ de toute éventuelle condamnation judiciaire à verser tout ou partie de la présente note d'honoraires.

Aubonne, le 19.5.11 (signature)".

Par déterminations du 9 février 2012, le poursuivi a conclu au rejet de la requête de mainlevée en soutenant que la commission n'était pas due pour les motifs que la poursuivante n'avait fourni aucune prestation de courtier - celle-ci ayant été déployée par une autre société, I. \_\_\_\_\_, rétribuée à hauteur de 53'460 fr. - que le taux de 3 % était abusif et enfin que l'engagement manuscrit du 19 mai 2011 n'avait pas la portée d'une reconnaissance de dette. Il a produit les pièces suivantes:

- un courriel de D. \_\_\_\_\_ du 19 janvier 2010 informant A.F. \_\_\_\_\_ du fait que son appartement à Rolle pouvait être estimé entre 1'400'000 et 1'500'000 francs;
- une estimation immobilière d'I. \_\_\_\_\_ du 20 janvier 2011 chiffrant la valeur vénale du même objet à 1'785'000 francs;
- une note d'honoraires d'I. \_\_\_\_\_ du 19 mai 2011, d'un montant de 53'460 fr., comportant des instructions manuscrites signées des époux F. \_\_\_\_\_ d'effectuer ce paiement;
- une lettre commune adressée au notaire Félix Furrer par les avocats des époux F. \_\_\_\_\_ en instance de divorce lui donnant notamment instruction de procéder au paiement de la commission d'I. \_\_\_\_\_ avec le montant perçu suite à la vente de l'immeuble;
- un avis de débit confirmant ce paiement en date du 9 juin 2011;
- un décompte vendeur établi par l'étude des notaires Félix.

**2.** Par décision du 10 février 2012, le Juge de paix du district de Lausanne a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 53'460 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 25 novembre 2011 (I), arrêté à 480 fr. les frais judiciaires (II) mis à la charge du poursuivi (III) et dit qu'en conséquence celui-ci rembourserait à la poursuivante son avance de frais à concurrence de 480 fr. et lui verserait la somme de 500 fr. à titre de dépens (IV).

Le poursuivi a requis la motivation de ce prononcé par lettre du 13 février 2012. En conséquence, les motifs de la décision ont été aux parties le 27 mars 2012 et ont été notifiés au poursuivi le lendemain.

En bref, le premier juge a considéré que la clause du contrat de gérance, l'attestation signée le 15 mars 2011 et la déclaration apposée

sur la note d'honoraires le 19 mai 2011 valaient, en les rapprochant, titre de mainlevée. Pour le surplus, il a estimé que l'engagement de payer la commission n'était pas subordonné à ce que l'immeuble soit vendu en raison des démarches du courtier.

**3.** Par acte du 10 avril 2012, le poursuivi a recouru contre le prononcé du 10 février 2012, concluant avec suite de frais et dépens au rejet de la requête de mainlevée provisoire. Il a requis l'effet suspensif, requête admise par décision présidentielle du 12 avril 2012.

Par réponse du 16 mai 2012, l'intimée a conclu, avec dépens, au rejet du recours.

### **En droit :**

**I.** Le recours a été formé en temps utile, dans le délai de dix jours de l'art. 321 al. 2 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272). En effet, le délai de dix jours suivant la notification de la décision motivée n'a commencé à courir que le 29 mars 2012, premier jour plein après réception de l'envoi et devait ainsi arriver à échéance le lundi 9 avril 2012 soit pendant les fêtes de poursuites de Pâques (art. 56 ch. 2 LP [loi sur la poursuite pour dettes et la faillite; RS 281.1] réservé par l'art. 145 al. 4 CPC). L'échéance a donc été reportée au troisième jour ouvrable après la fin des fêtes (art. 63 LP). Le recourant pouvait ainsi agir jusqu'au 18 avril 2012.

Le recours est écrit et motivé et contient des conclusions (art. 321 al. 1 CPC; sur l'exigence de conclusions: cf. Jeandin, Code de procédure civile commenté, n. 5 ad art. 321 CPC). Il est ainsi recevable.

La réponse de l'intimé est également recevable, ayant été déposée dans le délai de l'art. 322 al. 2 CPC.

**II. a)** Selon l'art. 82 al. 1 LP, 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 (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 136 III 627 c. 2; ATF 136 III 624 c. 4.2.2; ATF 132 III 480 c. 4.9, JT 2007 II 75; ATF 130 III 87 c. 3.1, JT 2004 II 118; ATF 122 III 125 c. 2, JT 1998 II 82). 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).

La reconnaissance de dette peut découler du rapprochement de plusieurs pièces, pour autant que les éléments nécessaires en résultent (ATF 132 III 480, JT 2007 II 75). Selon la jurisprudence et la doctrine, le montant de la créance peut ainsi figurer sur l'acte signé ou sur une pièce

auquel il se rapporte (Panchaud/Caprez, op. cit., § 15; Staehelin, Commentaire bâlois, n. 25 ad art. 82 LP). Dans un tel cas, la signature doit figurer, tout au moins, sur le document présentant un caractère décisif (Panchaud/Caprez, op. cit., § 3 et n. 4 ad § 3).

En l'espèce, l'écrit signé par les époux F. \_\_\_\_\_ les 10 et 15 octobre 2007 prévoit le paiement d'une commission de courtage pour le cas où le locataire trouvé par la poursuivante achèterait le bien immobilier. Toutefois, le montant de la commission n'est pas prévu. Le document signé le 15 mars 2011 par A.F. \_\_\_\_\_ et B.F. \_\_\_\_\_ indique une commission de 3 % sur le prix de vente, tout en se référant expressément au contrat du 10 octobre 2007. Le montant déterminable de l'obligation peut ainsi être déterminé par le rapprochement de ces pièces.

La déclaration manuscrite portée sur la note d'honoraires du 4 mai 2011 n'est quant à elle pas constitutive d'une reconnaissance de dette. Son but est de relever B.F. \_\_\_\_\_, destinataire de l'écrit, de toute obligation, notamment en cas de condamnation judiciaire à payer un montant à la poursuivante. Cet écrit ne reconnaît pas la créance de l'intimée dans son montant ni dans son principe puisqu'il porte sur des honoraires "éventuellement" dus. Par ailleurs, l'emplacement de ce texte au bas de la note d'honoraires ne saurait suppléer à l'absence de reconnaissance de la dette dans le texte signé par le recourant.

**b)** Un contrat synallagmatique vaut titre à la mainlevée provisoire à condition que le poursuivant établisse avoir effectué sa propre prestation (Gilliéron, Commentaire de la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite, nn. 46, 48 et 59 ad art. 82 LP; CPF 3 juillet 1997/322; CPF, 27 août 1997/586; CPF, 19 avril 2007/126).

Selon un arrêt du Tribunal fédéral du 22 mars 2005 (4C.367/2004, publié, c. 5.1.2):

"Le courtage est un contrat par lequel le courtier est chargé, moyennant un salaire, soit d'indiquer à l'autre partie l'occasion de conclure une convention (courtage d'indication) soit de lui servir d'intermédiaire pour la négociation d'un

contrat (courtage de négociation) (art. 412 al. 1 CO). Selon l'art. 413 al. 1 CO, le courtier a droit à son salaire dès que l'indication qu'il a donnée ou la négociation qu'il a conduite aboutit à la conclusion du contrat. La passation du contrat de courtage n'est soumise à aucune exigence de forme (cf. not. Caterina Ammann, Commentaire bâlois, n. 5 ad art. 412 CO; François Rayroux, op. cit., n. 16 ad art. 412 CO); partant, elle peut résulter d'actes concluants (arrêt 4C.54/2001 du 9 avril 2002, consid. 2a, SJ 2002 I p. 557).

Le courtage doit présenter les deux éléments essentiels suivants: il doit être conclu à titre onéreux et les services procurés par le courtier, qu'il soit indicateur ou négociateur, doivent tendre à la conclusion d'un contrat, quelle qu'en soit la nature (ATF 124 III 481 consid. 3a p. 482/483 et les références doctrinales). Le courtier est en principe appelé à développer une activité factuelle, consistant à trouver un amateur qui se portera contractant du mandant et/ou à négocier l'affaire pour le compte de celui-ci (Rayroux, Commentaire romand, n. 13 ad art. 412 CO; Pierre Tercier, Les contrats spéciaux, 3e éd., n. 5046 p. 730/731). Pour prétendre à un salaire, le courtier doit prouver, d'une part, qu'il a agi et, d'autre part, que son intervention a été couronnée de succès (art. 413 al. 1 CO; ATF 124 III 481 ibidem; Josef Hofstetter, Le mandat et la gestion d'affaires, Traité de droit privé suisse, vol. VII, tome II,1, p. 160; Tercier, op. cit., n. 5064 p. 733). L'art. 413 al. 1 CO est de droit dispositif; les parties peuvent notamment convenir d'une garantie de provision assurant au mandataire des honoraires, même si l'affaire n'a pas abouti (arrêt 4C.278/2004 du 29 décembre 2004 consid. 2.3; Tercier, op. cit., n. 5074 p. 735).

Le contrat qui ne subordonne pas la rémunération du courtier au succès de son intervention, mais la fixe, par exemple, selon le temps qu'il a consacré à l'affaire et les efforts qu'il a déployés, de sorte que des honoraires sont dus même si le résultat recherché n'a pas été atteint, ne saurait être qualifié de contrat de courtage, mais bien de mandat ordinaire (Walter Fellmann, Commentaire bernois, n. 337 ad art. 394 CO; Rayroux, op. cit., n. 1 et n. 10 ad art. 412 CO).

Le mandat proprement dit se distingue du courtage en ce sens que le courtier est beaucoup plus libre dans son activité que ne l'est le mandataire, qui est soumis aux instructions de son mandant et qui ne peut s'en écarter qu'aux conditions strictes de l'art. 397 al. 1 CO (ATF 84 II 521 consid. 2d; Christian Marquis, Le contrat de courtage immobilier et le salaire du courtier, thèse Lausanne 1993, p. 56)".

Le recourant soutient que l'intimée n'a pas établi avoir fourni une prestation de courtier ayant abouti à la vente immobilière. L'intimée le conteste en relevant que le contrat de courtage prévoyait le paiement de la commission dès la réalisation de la condition suspensive, soit la vente de l'immeuble.

En l'espèce, alors que la poursuivante avait trouvé des locataires au poursuivi, elle n'a pas démontré avoir agi d'une quelconque manière pour que ceux-ci acquièrent l'immeuble. Aucune activité de négociation ne ressort des pièces produites. Même si son activité devait – ce que l'on ignore – être limitée à celle d'un courtier indicateur, la poursuivante aurait dû annoncer au poursuivi, vendeur, que son locataire était prêt à acquérir le bien. Aucune pièce au dossier ne permet de

déterminer si tel a été le cas, les documents produits étant tous antérieurs à la vente de l'appartement.

Au vu de ce qui précède, la poursuivante n'a pas établi avoir fourni sa prestation, et la mainlevée doit être refusée pour ce motif.

**c)** Par ailleurs, aux termes de l'art. 271a al. 1 let. c CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur seulement dans le but d'amener le locataire à acheter l'appartement loué. Cette disposition vise à sanctionner les congés-ventes, c'est-à-dire la pratique de certains bailleurs qui placent, expressément ou implicitement, le locataire devant l'alternative d'acheter son logement ou de devoir le libérer (Lachat, Le bail à loyer, p. 744). Cette norme exige que le locataire démontre que la résiliation n'avait qu'un but, celui de le convaincre ou tenter de le convaincre d'acheter l'objet loué (Lachat, Commentaire romand, n. 12 ad art. 271a CO).

En l'espèce, par la déclaration du 15 mars 2011, A.F. \_\_\_\_\_ a donné mandat à D. \_\_\_\_\_ de résilier le bail, tout en lui promettant une commission, mais uniquement dans le cas où les locataires viendraient à acquérir le bien. Il apparaît ainsi que le mandat confié relevait d'un cas de congé-vente. L'accord des parties concrétisé par cet écrit est illicite et, partant, nul (art. 20 CO).

La mainlevée doit être refusée pour ce motif également.

**III.** Le recours doit donc être admis et le prononcé réformé en ce sens que l'opposition formée par A.F. \_\_\_\_\_ au commandement de payer n° 6'005'410 de l'Office des poursuites du district de Nyon, notifié à la réquisition de D. \_\_\_\_\_ est maintenue.

Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 480 fr., doivent être mis à la charge de la poursuivante, laquelle doit verser au poursuivi, qui a été assisté d'un avocat, la somme de 2'000 fr. à titre de

dépens de première instance (art. 3 al. 1 et 6 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010; RSV 270.11.6]).

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 630 fr., doivent être mis à la charge de l'intimée, laquelle doit verser au recourant, assisté, la somme de 2'130 fr. à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance (art. 3 al. 1 et art. 11 TDC).

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 admis.
  
- II. Le prononcé est réformé en ce sens que l'opposition formée par A.F.\_\_\_\_\_ au commandement de payer dans la poursuite n° 6'005'410 de l'Office des poursuites de Nyon, notifié à la réquisition de D.\_\_\_\_\_, est maintenue.

Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 480 fr. (quatre cent huitante francs), sont mis à la charge de la poursuivante.

La poursuivante D.\_\_\_\_\_ doit verser au poursuivi A.F.\_\_\_\_\_ la somme de 2'000 fr. (deux mille francs) à titre de dépens de première instance.

- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 630 fr. (six cent trente francs), sont mis à la charge de l'intimée.
  
- IV. L'intimée D.\_\_\_\_\_ doit verser au recourant A.F.\_\_\_\_\_ la somme de 2'130 fr. (deux mille cent trente francs) à titre de

dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

**V.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 13 septembre 2012

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 Bernard de Chedid, avocat (pour A.F. \_\_\_\_\_),
- Me Olivier Freymond, avocat (pour D. \_\_\_\_\_).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 53'460 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 Nyon.

La greffière :