

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 6 septembre 2016

Composition : Mme ROULEAU, présidente
MM. Colombini et Maillard, juges
Greffier : M. Elsig

Art. 82 al. 1 LP ; 719 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 **L.**_____, à [...], contre le prononcé rendu le 18 avril 2016, à la suite de l'audience du 14 avril 2016, par la Juge de paix du district de Lavaux-Oron, dans la cause opposant le recourant à **R.**_____ **SA**, à [...].

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. Le 8 décembre 2015, à la réquisition de R. _____ SA, l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron a notifié à L. _____ un commandement de payer les sommes de 44'064 fr., plus intérêt à 5 % l'an dès le 27 février 2015 (1), de 43'605 fr., plus intérêt à 5 % l'an dès le 1er décembre 2014 (2) et de 8'528 fr., plus intérêt à 5 % l'an dès le 2 octobre 2014 (3) dans la poursuite n° 7'692'748, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation : "*Créances de courtage selon contrat du 6 mars 2012 et facture N° [...] (1) Idem facture N° [...] (2) et Idem facture N° [...]*".

Le poursuivi a formé opposition totale

2. Le 25 janvier 2016, la poursuivante a requis de la Juge de paix du district de Lavaux-Oron la mainlevée provisoire de l'opposition. A l'appui de sa requête, elle a produit, outre le commandement de payer susmentionné, les pièces suivantes :

- un extrait du Registre du commerce la concernant ;

- un extrait du Registre foncier relatif à la parcelle [...] de la Commune de [...] attestant de l'acquisition de celle-ci par le poursuivi le 27 décembre 2012 et la constitution d'une PPE le 28 juillet 2014, F.2 _____ SA en étant l'administratrice ;

- une copie d'un « contrat exclusif de courtage promotion "Duo"/Mandat de pilotage commercial et de courtage » signé le 6 mars 2012 par le poursuivi en tant que « mandant » et F. _____ en tant que « mandataire » sur le papier à en-tête de F.1 _____ Agences immobilières. Sous la rubrique « Parties au contrat » figurent le poursuivi en tant que « promoteur » et F. _____ Lausanne, [...], case postale, [...] Lausanne en tant que « courtier » et « pilote commercial ». Le contrat portait sur la parcelle n° [...] de la Commune de [...] susmentionnée et le

taux de courtage global prévu s'élevait à 4,25 % hors taxes (1,25 % de part de pilotage commercial et 3 % de part de courtage) sur les prix de vente. Les honoraires de courtage étaient exigibles à la date du démarrage du chantier pour les ventes signées avant cette date et à la date de la signature devant notaire de la vente pour celles signée durant le chantier ou après la fin de celui-ci ;

- une copie de la réquisition de transfert notariée du 31 octobre 2014 au Conservateur du Registre foncier de Lausanne, signée notamment par le poursuivi, portant sur la parcelle d'étage [...] de la Commune de [...] et se référant à un acte de vente et constitution de droit d'emption du 5 septembre 2014, quittance étant donnée du paiement du prix de vente, par 910'000 francs ;

- un extrait du Registre foncier relatif à la parcelle d'étage [...] de la Commune de [...] susmentionnée attestant de l'acquisition par des tiers de cette parcelle le 4 novembre 2014 ;

- une copie de l'acte de « Vente et Constitution de droit d'emption » notarié du 5 septembre 2014 de la parcelle d'étage [...] de la Commune de [...] susmentionnée pour le prix de 910'000 fr., le poursuivi étant désigné comme vendeur ;

- une copie de la réquisition de transfert notariée du 2 décembre 2014 au Conservateur du Registre foncier de Lausanne, signée notamment par le poursuivi, portant sur la parcelle d'étage [...] de la Commune de [...] et se référant à un acte de vente et constitution de droit d'emption du 27 octobre 2014, quittance étant donnée du paiement du prix de vente, par 950'000 francs ;

- un extrait du Registre foncier relatif à la parcelle d'étage [...] de la Commune de [...] susmentionnée attestant de l'acquisition par des tiers de cette parcelle le 16 décembre 2014 ;

- une copie de l'acte de « Vente et Constitution de droit d'emption » notarié du 27 octobre 2014 de la parcelle d'étage [...] de la Commune de [...] susmentionnée pour le prix de 950'000 fr., le poursuivi étant désigné comme vendeur ;
- une copie de la réquisition de transfert notariée du 1^{er} avril 2015 au Conservateur du Registre foncier de Lausanne, signée notamment par le poursuivi, portant sur la parcelle d'étage [...] de la Commune de [...] et se référant à un acte de vente et constitution de droit d'emption du 27 janvier 2015, quittance étant donnée du paiement du prix de vente, par 960'000 francs ;
- un extrait du Registre foncier relatif à la parcelle d'étage [...] de la Commune de [...] susmentionnée attestant de l'acquisition par des tiers de cette parcelle le 13 avril 2015 ;
- une copie de l'acte de « Vente et Constitution de droit d'emption » notarié du 27 janvier 2015 de la parcelle d'étage [...] de la Commune de [...] susmentionnée pour le prix de 960'000 fr., le poursuivi étant désigné comme vendeur ;
- un duplicata d'une facture du 1^{er} septembre 2014, adressée par « F._____ les Agences immobilières » à N._____ SA pour la somme de 38'528 francs 90 représentant les honoraires de pilotage et de courtage pour la vente de la parcelle [...] susmentionnée. La facture comprend la mention manuscrite « 30'000.—payé le 17.12.14 » et le bulletin de versement F.2_____ SA comme bénéficiaire ;
- une copie d'une note d'honoraires adressée le 31 octobre 2014 par « F._____ Pilotage commercial F.2_____ SA » à N._____ SA à l'attention du poursuivi portant sur la somme de 43'605 fr. représentant les honoraires de pilotage et de courtage pour la vente de la parcelle [...] susmentionnée et la copie de la facture y relative dans laquelle le bulletin de versement mentionne F.2_____ SA comme bénéficiaire ;

- une copie d'une note d'honoraires adressée le 27 janvier 2015 par « F._____ Pilotage commercial F.2_____ SA » à N._____ SA à l'attention du poursuivi portant sur la somme de 44'064 fr. représentant les honoraires de pilotage et de courtage pour la vente de la parcelle [...] susmentionnée et la copie de la facture y relative dans laquelle le bulletin de versement mentionne F.2_____ SA comme bénéficiaire ;

- une copie d'un courrier de N._____ SA à F._____ SA, [...], case postale, [...] Lausanne du 12 février 2015 faisant état d'un déficit dans la promotion immobilière en cause et faisant une proposition de paiements échelonnés pour le solde des factures de 89'061 fr. 30. A ce courrier était annexé un décompte et diverses factures de travaux adressées à N._____ SA ;

- une copie d'une « Convention de cession de créance » du 19 octobre 2015 par laquelle F.2_____ SA a cédé à la poursuivante avec effet au 15 octobre 2015 les créances de 8'528 fr. 90, 43'605 fr. et 44'064 fr. résultant des factures susmentionnées contre « L._____ et/ou la société N._____ SA, anciennement N._____ SA » ;

- une copie de l'avis non daté par lequel F.2_____ SA a informé le poursuivi de la cession de créance en cause ;

- une procuration ;

Par courrier recommandé du 29 janvier 2016, la Juge de paix du district de Lavaux-Oron a cité les parties à comparaître à son audience du 14 avril 2016 à 16 h 10.

Le 14 avril 2016, le poursuivi a déposé un procédé écrit concluant, avec dépens, au rejet de la requête de mainlevée. A l'appui de cette écriture il a produit les pièces suivantes :

- un extrait du Registre du commerce du canton de Fribourg relatif à N. _____ SA, déclarée en faillite avec effet au 14 décembre 2015 et dont le poursuivi était l'administrateur avec signature individuelle ;
- un extrait du Registre du commerce du canton de Neuchâtel relatif à la société F.3 _____ SA ;
- un extrait du Registre du commerce du canton de Vaud relatif à la société F.4 _____ SA, à Montreux ;
- un extrait du Registre du commerce du Bas-Valais relatif à la société F.5 _____ SA ;
- un extrait du Registre du commerce du canton de Vaud relatif à la société F.2 _____ SA, [...], à Lausanne ;
- une copie d'un extrait du compte entrepreneur de la société N. _____ SA, daté du 27 janvier 2016.

A l'audience du 14 avril 2016, la poursuivante a produit un extrait du Registre du commerce relatif à la société W. _____ SA.

3. Par prononcé rendu sous forme de dispositif le 18 avril 2016, notifié au poursuivi le lendemain, la Juge de paix du district de Lavaux-Oron a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 44'064 fr. plus intérêts au taux de 5 % l'an dès le 27 février 2015, de 43'605 fr. plus intérêts au taux de 5 % l'an dès le 1^{er} décembre 2014 et de 8'528 fr. plus intérêts au taux de 5 % l'an dès le 2 octobre 2014 (I), a arrêté à 480 fr. les frais judiciaires, compensés avec l'avance de frais de la poursuivante (II), a mis ces frais à la charge de la partie poursuivie (III) et a dit que celle-ci rembourserait en conséquence à la poursuivante son avance de frais à concurrence de 480 fr. et lui verserait la somme de 1'500 fr. à titre de dépens (IV).

Le 29 avril 2016, le poursuivi a requis la motivation du prononcé.

Les motifs du prononcé ont été adressés aux parties le 14 juin 2016 et notifiés au poursuivi le lendemain. En bref, le premier juge a constaté que, parmi les sociétés dont le poursuivi avait fait état, seule F.2_____ SA avait son siège à la [...] à Lausanne, adresse figurant dans le contrat de courtage, de sorte que cette société était bien titulaire des créances en paiement d'honoraires cédées à la poursuivante. Il a en outre relevé que le contrat de courtage mentionnait le poursuivi personnellement comme mandant et que celui-ci avait été propriétaire personnellement de la parcelle en cause, de sorte qu'il était bien le débiteur des honoraires litigieux, même si les factures avaient été adressées à N._____ SA.

4. Le 21 juin 2016, le poursuivi a recouru contre ce prononcé en concluant, avec dépens, principalement à sa réforme en ce sens que son opposition soit maintenue, subsidiairement à son annulation. Il a requis que l'effet suspensif soit accordé au recours.

Par décision du 22 juin 2016, la présidente de la cour de céans a admis la requête d'effet suspensif.

Dans sa réponse du 25 août 2016, l'intimée a conclu, avec dépens, au rejet du recours.

En droit :

I. Déposé dans les formes requises, par acte écrit et motivé (art. 321 al. 1 CPC) et en temps utile, dans le délai de dix jours suivant la

notification du prononcé attaqué (art. 321 al. 2 CPC), le recours est recevable.

La réponse de l'intimée l'est également (art. 322 CPC).

II. Le recourant soutient que le contrat de courtage ne désigne pas F.2_____ SA comme créancière, que cette dernière ne disposait donc d'aucun droit susceptible d'être cédé à R._____ SA et que dès lors la requête de mainlevée devait être rejetée, l'identité entre la créancière et la poursuivante n'étant pas établie.

a) Selon l'art. 82 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.

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, consid. 4.1.1, rés. in JdT 2006 II 187 ; art. 82 al. 2 LP).

Constitue une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 al. 1 LP 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 déterminable, et échue (ATF 139 III 297 consid. 2.3.1 p. 301 ; ATF 136 III 624 consid. 4.2.2 p. 626, ATF 136 III 627 consid. 2 p. 629 et la jurisprudence citée).

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, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 40 ad art. 82 LP).

Un contrat écrit justifie en principe la mainlevée provisoire de l'opposition pour la somme d'argent incombant au poursuivi si les conditions d'exigibilité de la dette sont établies (TF 5A_465/2014 du 20 août 2014 consid. 7.2.1.2). Le contrat bilatéral vaut reconnaissance de dette si le créancier poursuivant a rempli les obligations contractuelles exigibles avant le paiement requis ou au moment de ce paiement (Krauskopf, La mainlevée provisoire et quelques jurisprudences récentes, JdT 2008 II 23, spéc. p. 31). Le contrat de courtage, en particulier, constitue une reconnaissance de dette pour la rétribution du courtier dont le montant est établi, si l'indication qu'il a donnée ou la négociation qu'il a conduite a procuré la conclusion de l'affaire (Panchaud/Caprez, la mainlevée d'opposition, § 89 ; Gilliéron, op. cit., n. 59 ad art. 82 LP).

Le juge de la mainlevée doit examiner d'office notamment l'identité du poursuivant et du créancier désigné dans la reconnaissance de dette (Gilliéron, op. cit., n. 74 ad art. 82 LP). Celui à qui la reconnaissance de dette confère la qualité de créancier est en principe qualifié pour obtenir la mainlevée (Panchaud/Caprez, op. cit., § 17).

Lorsque le créancier poursuivant se prévaut d'une cession de créance (art. 164 al. 1 et 165 CO), la mainlevée provisoire peut être accordée à celui qui a pris la place du créancier désigné dans la reconnaissance de dette pour autant que le transfert de la créance soit établi par titre (ATF 132 III 140 consid. 4.1.1).

b) En l'espèce, il est vrai que le contrat de courtage du 6 mars 2012 ne désigne pas expressément F.2_____ SA comme partie. L'acte a en effet été rédigé sous l'en-tête « F.1_____, agences immobilières » et indique uniquement, sous la rubrique parties au contrat, «F._____ Lausanne, [...], case postale, [...] Lausanne ». Seule la mention «F._____» figure par ailleurs à côté des signatures. Il est vrai aussi que le groupe F._____ est composé de différentes sociétés qui sont réparties dans le canton de Vaud et ailleurs en Suisse.

Il résulte toutefois des extraits du registre du commerce produits que seule la société F.2_____ SA a son siège à Lausanne, singulièrement à [...]. Cette société était en outre administrateur de la PPE constituée sur la parcelle n° [...], objet du contrat de courtage. Enfin, les bulletins de versement établis aux fins d'obtenir le paiement des commissions de courtage ont bien été rédigés au nom de F.2_____ SA sans que cela ne suscite, apparemment, de réaction de la part du recourant. En d'autres termes, il ne fait absolument aucun doute que F.2_____ SA était bien partie au contrat de courtage signé le 6 mars 2012 et le recourant ne peut pas sérieusement prétendre ne pas l'avoir compris. Il a d'ailleurs adressé à « F._____ SA, [...] à Lausanne » une proposition de paiement échelonné pour courrier du 12 février 2015. Cette société pouvait par conséquent valablement céder les créances qui découlaient de cet accord à R._____ SA.

Le premier moyen du recourant doit donc être rejeté

III. Le recourant soutient qu'il ne s'est pas engagé à titre personnel en signant le contrat de courtage : il en veut pour preuve le fait que les factures des 1^{er} septembre 2014, 31 octobre 2014 et 27 janvier 2015 ont été adressées à sa société «N._____ SA» (aujourd'hui en liquidation). Il souligne également ne jamais s'être adressé à la société F._____ en son nom propre mais avoir toujours agi au nom de la société «N._____ SA».

a) Le juge de la mainlevée doit examiner d'office notamment l'identité du poursuivi et du débiteur désigné dans le titre (Gilliéron, op. cit., n. 74 ad art. 82 LP).

Selon l'art. 718 al. 1 CO, le conseil d'administration représente la société anonyme à l'égard des tiers, chaque membre du conseil d'administration ayant le pouvoir de représenter la société sauf disposition contraire des statuts ou du règlement d'organisation. L'alinéa 2 de cette disposition prévoit que le conseil d'administration peut déléguer le pouvoir de représentation à un ou plusieurs de ses membres (délégués) ou à des tiers (directeurs). Les personnes autorisées à représenter la société ont le droit d'accomplir au nom de celle-ci tous les actes que peut impliquer le but social (art. 718a al. 1 CO). L'effet de représentation ne se produit que si le représentant agit au nom de la société. Le représentant doit donc se faire connaître comme tel. Ce principe général de la représentation doit se refléter, formellement, dans la signature. En effet, selon l'art. 719 CO, les personnes autorisées à représenter la société signent en ajoutant leur signature personnelle à la raison sociale (Venturi/Bauen, Le conseil d'administration, p. 176, n. 581). La mention de la raison sociale a pour but d'éviter tout risque de confusion entre les cas où le signataire entend s'engager personnellement et ceux où il agit pour le compte de la société (Peter/Cavadini, Commentaire romand, n. 2 ad art. 719 CO). Sans mention de la raison sociale, seul l'organe, à titre personnel, sera en principe engagé à moins que le cocontractant ait dû inférer des circonstances que la personne intervenait en qualité de représentant ou qu'il ne lui importait pas de savoir avec qui il traitait (art. 32 al. 2 CO) (Venturi/Bauen, op. cit., p. 176, n. 581; Peter/Cavadini, op. cit., n. 3 ad art. 719 CO; Watter, Basler Kommentar, n. 5 ad art. 719 CO).

b) En l'espèce, le contrat de courtage désigne expressément « L._____, à [...] » comme partie au contrat. L'inscription dactylographiée «L._____» figure en outre à côté de la signature du recourant. La raison sociale de la société «N._____ SA » n'apparaît en revanche nulle part sur le contrat. Comme l'a par ailleurs relevé le premier juge, les lots de PPE objets du courtage appartenaient au recourant. C'est

du reste lui qui a signé, à titre personnel toujours, les différents actes de vente conclus par la suite. Il découle de ce qui précède que le contrat de courtage du 6 mars 2012 n'a manifestement pas été signé pour le compte de la société «N._____ SA » et que le recourant s'est sans équivoque possible et exclusivement engagé à titre personnel. Le fait que les factures découlant du contrat aient été envoyées au recourant à l'adresse de sa société et que ce dernier ait utilisé le papier à en-tête de cette dernière pour un envoi du 12 février 2015 en lien avec ces commissions de courtage ne change rien à ce constat. En d'autres termes, l'identité entre le poursuivi et le débiteur désigné par le titre est manifestement établie.

Ce grief doit donc lui aussi être rejeté.

IV. Le recourant ne faisant pas valoir d'autres moyens contre le prononcé entrepris, le recours doit être rejeté et le prononcé de mainlevée provisoire de l'opposition à la poursuite en cause confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 750 fr., doivent être mis à la charge du recourant, qui en a déjà fait l'avance. Celui-ci doit encore verser à l'intimée, qui obtient gain de cause (art. 106 CPC), la somme de 1'000 francs à titre de dépens de deuxième instance (art. 8 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 rejeté.

II. Le prononcé est confirmé.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 750 fr. (sept cent cinquante francs), sont mis à la charge du recourant.

IV. Le recourant L._____ doit verser à l'intimée R._____ SA la somme de 1'000 fr. (mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- Me Bernard Katz, avocat, (pour L._____),
- Me Olivier Klunge, avocat, (pour R._____ SA).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 96'197 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 la Juge de paix du district de Lavaux-Oron.

Le greffier :