

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 3 septembre 2018

Composition : Mme BYRDE, présidente
Mme Rouleau et M. Maillard, juges
Greffier : M. Elsig

Art. 82 al. 1 et 2 LP ; 160, 214 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 **W._____ SA**, anciennement M._____ SA, à [...], contre le prononcé rendu le 7 mars 2018, à la suite de l'audience du 2 février 2018, par le Juge de paix du district de Nyon, dans la cause opposant la recourante à **X._____**, à [...].

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. Le 19 juin 2017, à la réquisition de X._____, l'Office des poursuites du district de Nyon a notifié à M._____ SA, dans la poursuite n° 8'338'567, un commandement de payer la somme de 100'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} octobre 2016, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation : « *Acte de vente à terme du 24 juin 2016 et constat de carence du 11 octobre 2016* ».

La poursuivie a formé opposition totale.

2. a) Par acte du 5 décembre 2017, la poursuivante a requis du Juge de paix du district de Nyon, qu'il prononce, avec suite de frais et dépens, 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 internet du Registre du commerce, indiquant que M._____ SA était devenue W._____ SA le 15 août 2017 ;

- un extrait du Registre foncier relatif à la parcelle n° [...] de la Commune d' [...], propriété de la poursuivante ;

- une copie d'un acte notarié de « vente à terme-emption cessible » du 24 juin 2016, par lequel la poursuivante a vendu à la poursuivie la parcelle n° [...] de la Commune d' [...], le transfert de propriété devant intervenir le 30 septembre 2016 après paiement total du prix de vente de 1'000'000 fr., payable en quatre mensualités de 4'000 fr. à la signature du contrat, les 30 juin, 30 juillet et 30 août 2016, et du solde de 984'000 fr. le 30 septembre 2016. La clause n° 11 du contrat a la teneur suivante :

« 11. Clause pénale et for

Si au terme des présentes, l'une ou l'autre des parties ne veut pas ou ne peut pas s'exécuter, la partie non défaillante pourra :

- ou bien demander par voie judiciaire l'exécution du contrat avec paiement de *tous dommages-intérêts* ;

- ou bien renoncer à l'exécution du contrat en se départissant de celui-ci et exiger de la partie défaillante à titre de clause pénale, une somme égale au dix pour cent du prix de vente, soit un montant de cent mille francs (CHF 100'000.--).

(...) »

- une copie d'un procès-verbal de constat de carence notarié du 11 octobre 2016, attestant, sur requête de la poursuivante, que la poursuivie ne s'était pas acquittée du solde du prix de vente au 30 septembre 2016 et mentionnant que la poursuivante pouvait faire usage de la clause n° 11 du contrat du 24 juin 2016 susmentionné ;

- une copie d'un courrier recommandé du conseil de la poursuivante à la poursuivie du 27 février 2017, se référant au constat de carence et à l'art. 11 et lui réclamant le paiement de la peine conventionnelle dans un délai échéant le 3 mars 2017.

b) Par courriers recommandés du 4 janvier 2018, le juge de paix a notifié la requête à la poursuivie et a cité les parties à comparaître à l'audience du 2 février 2018.

A l'audience du 2 février 2018, la poursuivie a produit les pièces suivantes :

- une copie d'un commandement de payer notifié le 5 août 2016 à M. _____ SA à la réquisition de X. _____, portant sur l'acompte de 4'000 fr. dû au 30 juin 2016 selon contrat du 24 juin 2016 ;

- une copie certifiée conforme d'un prononcé non motivé rendu le 22 septembre 2016 par le Juge de paix du district de Nyon prononçant la mainlevée provisoire de l'opposition au commandement de payer susmentionné.

3. Par prononcé non motivé du 7 mars 2018, notifié à la poursuivie le 12 mars 2018, le Juge de paix du district de Nyon a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition (I), a fixé les frais judiciaires à 480 fr. (II), les a mis à la charge de la poursuivie (III) et a dit qu'en conséquence celle-ci rembourserait à la poursuivante son avance de frais, par 480 fr. et lui verserait des dépens fixés à 2'000 fr. (IV).

Le 13 mars 2018, la poursuivie a demandé la motivation de ce prononcé.

Les motifs du prononcé ont été adressés aux parties le 5 juin 2018 et notifiés à la poursuivie le lendemain. En substance, le premier juge a considéré que la poursuivante avait établi les conditions d'application de la clause pénale figurant dans le contrat du 24 juin 2016 et que cette clause constituait un titre à la mainlevée provisoire. Il a rejeté l'argument de la poursuivie de renonciation à la clause pénale tiré de la poursuite intentée pour l'acompte de 4'000 fr., dès lors que cette poursuite était antérieure au 30 septembre 2016, date à laquelle le choix de la clause pénale pouvait intervenir.

4. Par acte du 18 juin 2018, la poursuivie a recouru contre ce prononcé en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que son opposition est maintenue et, subsidiairement, à son annulation et au renvoi de la cause au premier juge pour nouvelle instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants. Elle a produit quatre pièces et a requis l'octroi de l'effet suspensif au recours.

Par décision du 20 juin 2018, la présidente de la cour de céans a admis la requête d'effet suspensif.

L'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

En droit :

I. La demande de motivation et le recours ont été déposés dans les délais de dix jours des art. 239 al. 2 et 321 al. 2 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), compte tenu du fait que le délai de recours, arrivé à échéance le samedi 16 juin 2018, a été reporté au lundi 18 juin 2018 en application de l'art. 142 al. 3 CPC. Motivé conformément à l'art. 321 al. 1 CPC, le recours est recevable.

La procuration produite avec le recours est recevable. Les pièces 1 et 2 figurent déjà au dossier de première instance et sont donc recevables. Tel n'est pas le cas de la pièce 3, de sorte que celle-ci est irrecevable, vu la prohibition des preuves nouvelles prévue à l'art. 326 al. 1 CPC.

II. a) En vertu de l'art. 82 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 (al. 1); le juge la prononce si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (al. 2).

aa) La procédure de mainlevée provisoire, ou définitive, 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 juge de la mainlevée examine uniquement la force probante du titre produit par le poursuivant, sa nature formelle, et lui attribue force exécutoire si le poursuivi ne rend pas immédiatement vraisemblables ses moyens libératoires (ATF 142 III 720 consid. 4.1 ; ATF 132 III 140 consid. 4.1.1 et les arrêts cités). Il doit notamment vérifier d'office l'existence d'une reconnaissance de dette, l'identité entre le poursuivant et le créancier désigné dans ce titre, l'identité entre le

poursuivi et le débiteur désigné et l'identité entre la prétention déduite en poursuite et la dette reconnue (ATF 142 III 720, consid. 4.1 ; ATF 139 III 444 consid. 4.1.1 et les références).

bb) 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 ; ATF 136 III 624 consid. 4.2.2 ; ATF 136 III 627 consid. 2 et la jurisprudence citée). Une reconnaissance de dette peut résulter d'un ensemble de pièces dans la mesure où il en ressort les éléments nécessaires ; cela signifie que le document signé doit clairement faire référence ou renvoyer aux données qui mentionnent le montant de la dette ou permettent de la chiffrer (ATF 139 III 297 consid. 2.3.1 ; ATF 132 III 489 consid. 4.1).

cc) Selon la doctrine et la jurisprudence, un contrat de vente immobilière à terme prévoyant une peine conventionnelle d'un montant déterminé en cas de non-exécution, assorti d'un constat notarié de carence, preuve de son inexécution par l'acheteur, suffit à l'obtention de la mainlevée provisoire de l'opposition par le vendeur (art. 160 ss CO [Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220] ; TF 5A_169/2009 du 3 novembre 2009 consid. 3.3 ; Veuillet, in Abbet/Veuillet (éd.), La mainlevée de l'opposition, n. 149 ad art. 82 LP).

b) En l'espèce, l'intimée a produit un contrat de vente à terme-emption signé par les parties le 24 juin 2016, qui prévoit à son art. 11 qu'en cas de défaillance de l'une des parties, l'autre pourra soit demander par voie judiciaire l'exécution du contrat avec paiement de tous dommages-intérêts, soit renoncer à l'exécution du contrat en se départissant de celui-ci et exiger de la partie défaillante à titre de clause pénale, le montant de 100'000 fr., soit 10 % du prix de vente. L'intimée a en outre produit un procès-verbal de constat de carence notarié du 11 octobre 2016 attestant que la recourante n'avait pas versé le solde du prix de vente au terme prévu par le contrat du 24 juin 2016, soit le 30

septembre 2016. Au vu des considérations qui précèdent, il y a lieu d'admettre que l'intimée est au bénéfice d'un titre à la mainlevée provisoire pour le montant de 100'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} octobre 2016.

III. a) Conformément à l'art. 82 al. 2 LP, le poursuivi peut faire échec à la mainlevée provisoire de l'opposition en rendant immédiatement vraisemblable - en principe par titre (dans ce sens, l'art. 254 al. 1 CPC) - sa libération (ATF 132 III 140 consid. 4.1.2 p. 143 s.; TF 5A_905/2011 du 10 août 2011 consid. 2.1). Le poursuivi peut se prévaloir de tous les moyens de droit civil - exceptions ou objections - qui infirment la reconnaissance de dette (ATF 131 III 268 consid. 3.2 p. 273; 124 III 501 consid. 3b p. 503; 105 II 183 consid. 4a p. 187; TF 5A_905/2010 du 10 août 2011 consid. 2.1).

b) Selon l'art. 214 al. 1 CO, si la chose doit n'être livrée qu'après ou contre paiement du prix et que l'acheteur soit en demeure de payer, le vendeur peut se départir du contrat sans autre formalité. L'art. 214 al. 2 CO précise qu'il est néanmoins tenu, s'il veut faire usage de ce droit, d'aviser immédiatement l'acheteur. Ces dispositions traitent de la demeure de l'acheteur en apportant certaines dérogations au régime général de la demeure qualifiée (Venturi/Zen-Ruffinen, in Thévenoz/Werro, Commentaire romand CO I, 2^e éd., n. 1 ad art. 214 CO). Si le vendeur ne fait pas la déclaration immédiate prévue par l'art. 214 al. 2 CO, il est présumé exiger l'exécution, même tardive, du contrat. Il peut cependant toujours mettre l'acheteur en demeure qualifiée et procéder selon l'art. 107 al. 2 CO, appliquant ainsi le régime général de la demeure (ATF 86 II 221 consid. 11c, JdT 1961 I 203 ; Venturi/Zen-Ruffinen, op. cit. n. 6 ad art. 214 CO et références). La réglementation de l'art. 214 CO est de nature dispositive, de sorte que les parties peuvent y déroger, sous réserve des limites générales, en particulier celles concernant l'exclusion ou la limitation de responsabilité (Venturi/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 3 ad art. 214 CO).

c)aa) En l'espèce, la recourante soutient que l'intimée n'a pas immédiatement au sens de l'art. 214 al. 2 CO choisi de se départir du contrat, de sorte qu'elle est présumée requérir l'exécution et ne saurait réclamer le montant de la clause pénale. On ne saurait la suivre dans ce raisonnement. En effet, la clause 11 du contrat du 24 juin 2016 institue un régime dérogatoire à l'art. 214 CO en ce sens qu'elle donne le choix au deux parties d'opter pour l'exécution du contrat ou pour se départir de celui-ci sans limite dans le temps, ce qui est admissible, vu la nature dispositif de l'art. 214 CO. Or, l'intimée a immédiatement requis un constat de carence à l'issue du terme fixé par le vente immobilière, puisque ce constat a été dressé le 11 octobre 2016 ; c'est dire que la recourante pouvait dès cette date s'attendre à se voir réclamer le montant de la clause pénale. D'ailleurs, dans l'arrêt 5A_169/2009 précité, le Tribunal fédéral a implicitement admis en présence d'une clause pénale analogue que la mainlevée provisoire pouvait être accordée, alors que la réclamation du paiement de la clause pénale était intervenue plus de deux ans après le constat de carence.

Ce moyen doit être rejeté.

bb) La recourante soutient que l'intimée n'a pas prouvé qu'elle-même aurait reçu le courrier du 27 février 2017 optant pour la clause pénale. Elle ne va pas jusqu'à soutenir qu'elle n'a pas reçu ce courrier, qui a été envoyé en recommandé. Il ne ressort pas du dossier qu'elle aurait invoqué ce moyen en première instance. L'intimée pouvait donc de bonne foi penser que la pièce 5 qu'elle avait produite suffisait. Dans ces conditions, l'état de fait du premier juge, qui part du principe que celle lettre est parvenue à son destinataire, doit être maintenu.

Le recours doit être rejeté sur ce point également.

IV. En conclusion, le recours, manifestement mal fondé, doit être rejeté et le prononcé confirmé.

Vu le rejet du recours, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 750 fr., doivent être mis à la charge de la recourante (art. 106 al. 1 CPC).

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 de la recourante W. _____ SA.

- IV.** 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 Cyrille Piguet, avocat (pour W. _____ SA),
- Me John-David Burdet, avocat (pour X. _____).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 100'000 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 à :

- Mme le Juge de paix du district de Nyon.

Le greffier :