

**COUR DES POURSUITES ET FAILLITES**

---

---

Arrêt du 4 novembre 2019

---

Composition : Mme BYRDE, présidente  
MM. Colombini et Hack, juges  
Greffier : Mme Umulisa Musaby

\*\*\*\*\*

**Art. 82 LP; 156 et 404 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 **S.**\_\_\_\_\_, à St-Cergue, contre le prononcé rendu le 18 mars 2019, à la suite de l'audience du 8 février 2019, par la Juge de paix du district de Nyon, dans la poursuite n° 8'938'538 de l'Office des poursuites du même district exercée à l'instance de **RÉGIE G.**\_\_\_\_\_**SA**, à Plan-les-Ouates, contre le recourant.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

**En fait :**

**1.** Le 14 novembre 2018, à la réquisition de Régie G. \_\_\_\_\_ SA, l'Office des poursuites du district de Nyon a notifié à S. \_\_\_\_\_, dans la poursuite n° 8'938'538, un commandement de payer le montant de 102'000 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 23 octobre 2018, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation :

« Contrat de vente à terme des parts sociales de la société [...], du 10 octobre 2016.  
Avenant n° 1 au contrat de vente à terme des parts sociales de la société [...], du 13 avril 2017.  
Contrat de cession de parts sociales de la société [...], du 13 avril 2017.  
»

Le poursuivi a formé opposition totale.

**2.** Par requête déposée le 21 décembre 2018, la poursuivante a requis, avec suite de frais et dépens, la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence du montant précité en capital et intérêts. A l'appui de sa requête, elle a produit un bordereau de quatorze pièces, comprenant notamment une copie du commandement de payer susmentionné et des pièces pertinentes suivantes :

- un contrat de vente à terme des parts sociales de la société [...], conclu et signé le 10 octobre 2016, entre le poursuivi, en qualité de cédant, et la poursuivante, en qualité de cessionnaire, ainsi qu'un avenant à ce contrat conclu et signé le 13 avril 2017 entre les mêmes parties (cf. infra consid. IV/c) ;

- des extraits de comptes bancaires et des courriels, d'où il ressort notamment que le 7 juillet 2017, dans le délai prolongé de commun accord, la poursuivante a versé au poursuivi la somme de 207'000 fr., représentant le solde du prix d'achat des parts sociales de la société [...]

- un courrier du 23 octobre 2018 que le poursuivi a adressé à la poursuivante, par lequel le premier a déclaré qu'en application de l'art.

404 al. 1 CO, il mettait un terme à l'ensemble des mandats de gérance qui le liaient à [...] pour le 31 octobre 2018. Il a exposé que cette résiliation était notamment motivée par la mauvaise gestion de l'agence (retard dans la transmission des comptes, changement régulier d'un personnel temporaire et sans formation particulière pour la gérance immobilière, fermeture trop fréquente de l'agence pendant la semaine), les prétentions "infondées" récemment émises et l'absence de tout versement pendant plus de trois mois des soldes du compte de gérance ;

- un courrier du 7 novembre 2018 adressé au conseil du poursuivi, par lequel le conseil de la poursuivante a soutenu que la résiliation susmentionnée consacrait une nouvelle violation du contrat liant les parties, dans la mesure où le poursuivi s'était engagé à respecter un préavis de 3 ans, que cette résiliation donnait dès lors naissance à une créance en faveur de la poursuivante d'un montant minimal de 102'000 fr., en application de l'art. 2 du contrat de vente conclu avec la poursuivante, et qu'à défaut de paiement de ce dernier montant, la poursuivante engagerait notamment la procédure arbitrale prévue contractuellement ;

- un courrier du 9 novembre 2018, par lequel le conseil du poursuivi a répondu que les prétentions de la poursuivante étaient intégralement contestées, que la clause contenue à l'art. 2 al. 4 du contrat de vente à terme des parts sociales de [...] était contraire à l'art. 404 CO, dans la mesure où elle restreignait considérablement, voire supprimait, le droit de son client à résilier les mandats qui le liaient à [...]. Le conseil du poursuivi a également demandé d'être renseigné, pièces à l'appui, sur le montant des loyers encaissés jusqu'à ce jour par [...] pour le compte du poursuivi.

**3.** Le 8 février 2019, la juge de paix a tenu une audience, en présence des conseils respectifs des parties. A cette occasion, le poursuivi a produit un nouveau bordereau de dix pièces, dont les pièces pertinentes suivantes, en copie :

- un courrier du 16 octobre 2018 adressé au conseil de la poursuivante, par lequel le conseil du poursuivi a déclaré qu'à la suite de la cession des

parts sociales de [...] à Régie G. \_\_\_\_\_ SA, intervenue le 13 avril 2017, le poursuivi avait maintenu la gérance de ses nombreux biens immobiliers auprès de l'agence [...], que cette agence avait pour pratique de verser au poursuivi le solde disponible de ses revenus locatifs le 10 de chaque mois, que depuis quatre mois environ ces versements étaient devenus irréguliers, puis inexistant, que cette situation exposait le poursuivi au risque d'une vente forcée de tout ou partie de son patrimoine immobilier, que l'agence était dès lors expressément mise en demeure de verser le montant de 227'956 fr. 46 sur le compte du poursuivi dans un délai échéant au 25 octobre 2018 ;

- un courrier du 24 octobre 2018 adressé au conseil du poursuivi, par lequel le conseil de la poursuivante a allégué que [...] avait perdu du temps à réparer les erreurs comptables et informatiques commises sous la gérance et responsabilité du poursuivi, qu'elle réservait ses droits à ce sujet, que malgré cela, elle avait adressé le 21 septembre 2018 un décompte de gestion intermédiaire au poursuivi, que celui-ci n'avait pas réagi, que compte tenu de cette situation [...] allait verser 113'390 fr. 46 en faveur du poursuivi et qu'elle invoquait pour le surplus la compensation au moyen de la créance qu'elle possédait à l'encontre du poursuivi ;

- un courrier du 29 octobre 2018, par lequel le conseil du poursuivi a répondu que les erreurs mentionnées dans le courrier du 24 octobre 2018 n'étaient pas imputables au poursuivi, que la compensation ne pouvait pas être valablement invoquée, dans la mesure où la créance que [...] alléguait détenir contre le poursuivi n'était pas exigible, que cette dernière société était mise en demeure de verser le solde des revenus locatifs revenant au poursuivi dès réception de ce courrier ;

- des courriers des 5 et 15 novembre 2018, par lesquels le conseil du poursuivi a informé le conseil de la poursuivante que le poursuivi avait enregistré 113'390 fr. 46 versés par la poursuivante, que ce montant devait toutefois être augmenté du solde que celle-ci retiendrait indument par 114'566 fr. et des loyers encaissés jusqu'au 31 octobre 2018, que [...] devait dès lors verser ce montant et transmettre au poursuivi l'ensemble des pièces justificatives se rapportant aux loyers jusqu'au 15 novembre 2018.

**4.** Par prononcé du 18 mars 2019, dont les considérants écrits ont été adressés aux parties pour notification le 5 août 2019 et notifiés au conseil du poursuivi le lendemain, la Juge de paix du district de Nyon a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition (I), a arrêté à 660 fr. les frais judiciaires et les a mis à la charge de la partie poursuivie (II et III) et a dit que celle-ci rembourserait à la partie poursuivante son avance de frais à concurrence de 660 fr. et lui verserait la somme de 4'000 fr. à titre de dépens (IV).

Le premier juge a relevé que selon l'art. 6 du contrat conclu le 10 octobre 2016, les parties s'étaient engagées à soumettre tout litige qui pourrait survenir entre elles à un tribunal arbitral. Il a toutefois considéré qu'au vu de la jurisprudence, cette clause ne pouvait pas priver la partie poursuivante du droit de requérir du juge étatique la mainlevée provisoire. Sur le fond, il a retenu que le contrat de vente et son avenant, signés par la partie poursuivie, constituaient des reconnaissances de dette subordonnées à la réalisation de deux conditions, à savoir le paiement intégral du prix de vente et la résiliation des mandats au cours des 36 premiers mois après la conclusion du contrat. Ces conditions étaient remplies en l'occurrence, puisqu'il était établi que le poursuivi avait reçu l'intégralité du prix de vente et qu'il avait ensuite résilié l'intégralité des mandats de gérance d'immeubles pour la fin du mois d'octobre 2018, soit 18 mois après la conclusion du contrat. La poursuivante était dès lors au bénéfice d'un titre de mainlevée provisoire au sens de l'art. 82 al. 1 LP à concurrence de 102'000 fr., représentant le montant de la réduction du prix de vente (204'000 fr. x 18 mois/36 mois). Le premier juge a enfin considéré que l'art. 404 CO, invoqué à titre libératoire, n'était pas applicable en l'espèce, parce que le poursuivi avait reconnu devoir restituer une partie du prix de vente si elle résiliait les mandats de gérance avant la fin des 36 mois prévus. Enfin, dans ses considérants et contrairement à ce qui ressort du dispositif de la décision de mainlevée, le premier juge a mentionné que les frais judiciaires du prononcé devaient être mis à la charge de la partie poursuivante, qui succombait. Il a

également indiqué que la partie poursuivie rembourserait à la partie poursuivante son avance de frais à concurrence de 360 francs.

**5.** Par recours du 9 août 2019, S.\_\_\_\_\_ a conclu avec suite de frais et dépens à ce que la requête de mainlevée provisoire formée par Régie G.\_\_\_\_\_SA en date du 21 décembre 2018 dans le cadre de la procédure de poursuite n° 8'938'538 soit rejetée.

Par décision du 15 août 2019, la Présidente de la cour de céans a admis la requête d'effet suspensif, qui était contenue dans le recours.

Par réponse du 16 septembre 2019, l'intimée Régie G.\_\_\_\_\_SA a conclu avec suite de frais et dépens au rejet du recours.

Le 27 septembre 2019, le recourant a spontanément répliqué.

Le 8 octobre 2019, l'intimée a également spontanément dupliqué.

Par avis du 10 octobre 2019, la présidente a informé les parties que la cause était gardée à juger et qu'il n'y aurait pas d'autre échange d'écritures.

**6.** Par courrier du 14 août 2019, le conseil de la poursuivante a demandé au premier juge de rectifier la motivation de sa décision en ce qui concernait l'imputation des frais judiciaires et la quotité de l'avance de frais.

Par avis du 26 août 2019, la juge de paix a répondu qu'en raison du recours interjeté par la partie poursuivie, elle n'était pas en mesure de donner une suite favorable à cette requête et que celle-ci était transmise à la cour de céans.

## **En droit :**

**I.** Le recours, écrit et motivé, a été déposé dans les formes requises (art. 321 al. 1 CPC [Code de procédure civile ; RS 272]) et en temps utile, dans le délai de dix jours suivant la notification de la décision motivée (art. 321 al. 2 CPC). Il est ainsi recevable.

Les déterminations de l'intimée, déposées dans le délai de l'art. 322 al. 2 CPC, sont également recevables.

Dans la mesure où elles ne figurent pas dans le dossier de première instance, les pièces nouvelles produites en recours sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

**II. a)** Le recourant se réfère intégralement à l'état de fait, tout en voulant "préciser" certains faits.

**b)** Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). Le grief de la constatation manifestement inexacte des faits, comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110), ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (art. 9 Cst.) (ATF 138 III 232 consid. 4.1.2 ; TF 8D\_5/2018 du 10 avril 2019 consid. 4 ; TF 4D\_30/2017 du 5 décembre 2017 consid. 2.2 ; Corboz et al., Commentaire de la LTF, 2<sup>e</sup> éd., n. 19 ad art. 97 LTF). Les constatations de fait et l'appréciation des preuves sont arbitraires lorsqu'elles sont évidemment fausses, contredisent d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité, reposent sur une inadvertance manifeste ou un abus du pouvoir d'appréciation, par exemple si l'autorité s'est laissée guider par des considérations aberrantes ou a refusé de tenir compte de faits ou de preuves manifestement décisifs. Une constatation de fait n'est donc pas arbitraire pour la seule raison que la version retenue par le juge ne coïncide pas avec celle du recourant ; encore faut-il que l'appréciation des

preuves soit manifestement insoutenable, en contradiction flagrante avec la situation effective, qu'elle repose sur une inadvertance manifeste, ou encore qu'elle heurte de façon grossière le sentiment de la justice et de l'équité (ATF 140 III 264 consid. 2.3 ; ATF 137 III 226 consid. 4.2). Ce grief ne peut toutefois être invoqué que dans la mesure où ladite appréciation est susceptible d'avoir une incidence déterminante sur le sort de la cause (Jeandin, in Bohnet et al. [éd.], Commentaire romand, Code de procédure civile, 2<sup>e</sup> éd., n. 5 ad art. 320 CPC).

**c)** Dans la mesure où le recourant ne motive pas en quoi le premier juge aurait omis arbitrairement certains faits ou au contraire les aurait retenus de manière arbitraire, il n'y a pas lieu d'entrer en matière. Cela étant, la cour de céans a complété l'état de fait, en reproduisant la teneur des pièces produites en première instance, qui mentionnent les plaintes du recourant quant au versement de ses revenus locatifs et la contestation de l'intimée à ce sujet.

**IV.** **a)** Le recourant fait valoir que le contrat du 10 octobre 2016, ainsi que son avenant no 1 du 13 avril 2017, ne constitueraient pas un titre de mainlevée provisoire. Il oppose l'exception d'inexécution, faisant valoir que le contrat contenait un certain nombre d'obligations qui n'auraient pas été observées par l'intimée, notamment s'agissant du versement des revenus locatifs liés aux propriétés immobilières confiées en gérance à [...].

**b)** Aux termes 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). Constitue une reconnaissance de dette l'acte sous seing privé signé par le poursuivi, d'où ressort sa volonté de payer au poursuivant, sans réserve ni condition, une somme d'argent déterminée, ou aisément déterminable, et exigible (ATF 145 III 20 consid. 4.1.1; ATF 139 III 297 consid. 2.3.1 ; ATF 136 III 627 consid. 2 et les références, 624 consid. 4.2.2 ; TF 5A 435/2015 du 13 octobre 2015 consid. 3.2.1.1).

Le contentieux de la mainlevée de l'opposition, soumis à la procédure sommaire (art. 251 let. a CPC), est un «*Urkundenprozess*» (cf. art. 254 al. 1 CPC), dont le but n'est pas de constater la réalité d'une créance, mais l'existence d'un titre exécutoire; le juge de la mainlevée provisoire examine uniquement la force probante du titre produit par le créancier poursuivant, sa nature formelle, et non pas la validité de la prétention déduite en poursuite. Au stade de la mainlevée, le juge examine uniquement l'existence et la force probante du titre produit par le créancier, et non la réalité ou la validité de la créance; il attribue force exécutoire à ce titre à moins que le poursuivi ne rende immédiatement vraisemblables ses moyens libératoires (ATF 132 III 140 consid. 4.1.1 p. 142; TF 5A\_878/2011 du 5 mars 2012 consid. 2.1), en principe par titre (cf. art. 254 al. 1 CPC; TF 5A\_303/2013 du 24 septembre 2013 consid. 4.1). Lorsque le juge statue sous l'angle de la simple vraisemblance, il doit, en se fondant sur des éléments objectifs, acquérir l'impression que les faits allégués se sont produits, sans exclure pour autant la possibilité qu'ils se soient déroulés autrement (ATF 145 III 213 consid. 6.1.3 ; TF 5A\_142/2017 du 18 août 2017 consid. 4.1).

Le juge de la mainlevée ne peut procéder qu'à l'interprétation objective du titre fondée sur le principe de la confiance. Il ne peut prendre en compte que les éléments intrinsèques au titre, à l'exclusion des éléments extrinsèques qui échappent à son pouvoir d'examen (ATF 145 III 20 consid.4.3.3; TF 5A\_867/2018 du 4 mars 2019 consid. 4.1.3; cf. ATF 143 III 564 consid. 4.4.3). Si le sens ou l'interprétation du titre de mainlevée invoqué est source de doutes ou si la reconnaissance de dette ne ressort que d'actes concluants, la mainlevée doit être refusée. La volonté du poursuivi doit ressortir clairement des pièces produites, à défaut de quoi elle ne peut être déterminée que par le juge du fond (TF 5A\_735/2012 du 17 avril 2013 consid. 2; TF 5A\_867/2018 du 4 mars 2019 consid. 4.1.3; TF 5A\_89/2019 du 1<sup>er</sup> mai 2019 consid. 5.1.3; TF 5A\_105/2019 du 7 août 2019 consid. 3.3.2).

Un contrat écrit justifie en principe la mainlevée provisoire de l'opposition pour la somme d'argent incombant au poursuivi lorsque les conditions d'exigibilité de la dette sont établies (TF 5A\_465/2014 du 20 août 2014 consid. 7.2.1.2) et, en particulier dans les contrats bilatéraux, lorsque le poursuivant prouve avoir exécuté les prestations dont dépend l'exigibilité (TF 5A\_367/2007 du 15 octobre 2007 consid. 3.1 et les références). Un contrat bilatéral ne vaut ainsi reconnaissance de dette que si le poursuivant a rempli ou garanti les obligations légales ou contractuelles exigibles avant le paiement dont il requiert le recouvrement, ou au moment de ce paiement, c'est-à-dire s'il a exécuté ou offert d'exécuter sa propre prestation en rapport d'échange (cf. ATF 116 III 72; cf. TF 5A\_326/2011 du 6 septembre 2011 consid. 3.3 [prêt]). Plus particulièrement, un contrat de vente ordinaire constitue un titre de mainlevée provisoire pour le montant du prix échu pour autant que la chose vendue ait été livrée ou consignée lorsque le prix était payable d'avance ou au comptant (ATF 145 III 20 consid. 4.1.1; TF 5A\_105/2019 du 19 juillet 2019 consid. 3.3.3). Dès lors que le débiteur poursuivi se prévaut d'une inexécution, l'opposition ne peut être levée que si le créancier poursuivant démontre avoir exécuté ou offert d'exécuter sa propre prestation (ATF 145 III 20 consid. 4.2).

**c)** En l'espèce, selon contrat de vente du 10 octobre 2016, le recourant a vendu à l'intimée les parts sociales qu'il détenait dans la société [...] au prix de 284'000 francs. L'article 2 précisait ce qui suit :

**Article 2. Clause de révision et fixation définitive du prix de cession**

Ce prix a été déterminé à titre provisoire et prévisionnel, en tenant compte des honoraires de régie d'un montant annuel de CHF 68'000.- que la société [...] facture à Monsieur S. \_\_\_\_\_ au titre de la gestion de ses biens propres confiés en mandat à l'agence.

Monsieur S. \_\_\_\_\_ s'engage à ne pas mettre un terme à l'ensemble de ces mandats durant les 36 mois consécutifs à la cession.

En cas de non-respect de cet engagement, le prix de vente pourra varier en moins ainsi qu'il est précisé dans la clause de révision.

Dans le cas où Monsieur S.\_\_\_\_\_, ou ses ayants droits, annulerait un ou plusieurs de ces mandats durant les 36 mois suivant la cession, les versements mensuels restants dus seront automatiquement diminués du montant des honoraires mensuels ainsi perdus par l'agence [...].

Le prix de cession sera alors définitif à l'issue des 36 versements mensuels, en tenant compte d'éventuelles diminutions consécutives à une réduction du nombre de mandats confiés par Monsieur S.\_\_\_\_\_ pour la gestion de ses biens propres.

(...)."

L'article 3 stipulait que "le cessionnaire s'engage, sous réserve de l'application de la clause de révision ci-avant convenue, à régler au cédant le Prix de cession comme il suit : - **CHF 50'000.-** payable à la signature des présentes (...); - **36 versements de CHF 6'500.-** le 1<sup>er</sup> de chaque mois à compter du terme de l'exécution".

Selon un avenant no 1 du 13 avril 2017, à son article premier, "le prix initialement fixé à CHF 284'000.- entre les parties est réduit à CHF 270'000.- pour autant que le crédit-vendeur mentionné à l'article 3 du contrat de vente à terme soit intégralement remboursé au cédant par le cessionnaire d'ici au 30 juin 2017 et que les premiers versements de CHF 6'500.- aient été réalisés conformément à l'article 3 du contrat de vente à terme, lesquels seront alors déduits du montant du versement final".

L'article 2 de cet avenant a la teneur suivante :

**"Article 2. Clause de révision et fixation définitive du prix de cession**

*Complément*

Dans le cas où le prix de cession aurait été intégralement versé d'ici au 30 juin 2017 et que Monsieur S.\_\_\_\_\_, ou ses ayants droits, annuleraient un ou plusieurs de ses mandats durant les 36 mois suivant la cession, ils s'engagent préalablement à toute annulation de mandat à restituer au cessionnaire le remboursement partiel du

prix de cession équivalent au montant des honoraires ainsi perdus par l'agence [...] entre la date d'annulation dudit mandat et la fin du délai de 36 mois suivant la cession."

Il n'est pas contesté que le prix de vente a été intégralement versé, de sorte que les obligations réciproques résultant du contrat de vente proprement dit (remise des actions et paiement du prix) ont été dûment exécutés.

Pour le surplus, la reconnaissance de dette découlant de l'art. 2 de l'avenant, signée par le recourant est subordonnée à une condition, savoir l'annulation par le recourant d'un ou plusieurs mandats confiés à [...], condition dont il n'est pas contesté qu'elle soit réalisée. La question du versement des revenus locatifs est sans relation avec la reconnaissance de dette. Le recourant ne saurait dès lors soulever le grief d'inexécution du contrat de mandat pour faire échec à la mainlevée. Cela étant, il n'y a pas lieu d'examiner plus avant si l'intimée n'a pas respecté ses obligations relatives au versement des revenus locatifs, ce qui repose au demeurant sur les seules allégations contestées du recourant.

**d)** Le recourant fait encore valoir que la réduction du prix de vente ne devrait intervenir qu'en cas de résiliation du contrat de mandat qui lui serait imputable et ne serait pas applicable s'il n'a pas commis de faute. Il admet lui-même que la lettre de la convention ne subordonne pas la réduction du prix de vente à une faute du recourant dans la résiliation du mandat de régie et le principe de la bonne foi ne justifie pas une telle interprétation, la convention se bornant à se référer à la résiliation du contrat de mandat, sans en préciser la cause, qui peut ainsi être objective, voire être liée à la faute de l'une ou l'autre des parties. A cet égard le recourant ne peut rien déduire en sa faveur du principe de l'interprétation *contra stipulatorem*. En effet, pour que ce principe trouve application, il ne suffit pas que les parties soient en litige sur le sens d'une déclaration ; encore faut-il que celle-ci puisse être comprise de différentes façons et qu'il soit impossible de lever le doute au moyen d'une interprétation ordinaire (TF 4A\_177/2015 du 16 juin 2015 consid. 3.2; TF 5C.11/2005 du 27 mai 2005 consid. 3.3), ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

**V. a)** Le recourant se prévaut du principe de la bonne foi et d'une violation de l'art. 156 CO et soutient qu'en ne versant plus les revenus locatifs dus, l'intimée aurait provoqué dolosivement l'avènement de la condition conduisant à la réduction du prix de vente, en provoquant la résiliation du contrat de mandat, dans le seul but d'obtenir une réduction du prix de vente.

**b)** Il n'est pas exclu d'invoquer l'abus de droit en procédure de mainlevée. Cet examen dépassera cependant souvent celui auquel peut procéder le juge de la mainlevée sur la base des seules pièces (TF 5A\_490/2019 du 19 août 2019 consid. 3.1.2 ; TF 5A 507/2015 du 16 février 2016 consid. 3.3 ; TF 5P.378/1993 du 22 mars 1994 consid. 3b).

Selon l'art. 156 CO, la condition est réputée accomplie quand l'une des parties en a empêché l'avènement au mépris des règles de la bonne foi. Cette règle constitue une concrétisation de l'abus de droit (Pichonnaz, in : Thévenoz et al. [éd.], Commentaire romand, Code des obligations I, 2<sup>e</sup> éd, n. 1 ad art. 156 CO). Elle s'applique par analogie lorsqu'une partie provoque l'avènement de la condition en sa faveur contrairement aux règles de la bonne foi (Pichonnaz, op. cit., n. 7 ad art. 156 CO).

**c)** En l'espèce, les pièces - qui sont essentiellement constituées des allégations du recourant, contestées par l'intimée (voir pièces 2 à 5 du bordereau de pièces produites le 8 février 2019 par Me Serge Patek en première instance) - ne permettent pas de retenir que l'intimée aurait retenu des revenus locatifs dans le but de provoquer une résiliation de contrat de mandat et d'obtenir une réduction du prix de vente, cet examen excédant celui auquel peut procéder le juge de la mainlevée.

**VI. a)** Le recourant soutient enfin que la limitation de résilier le mandat de gérance contenue à l'art. 2 du contrat de vente, serait nulle car contraire à l'art. 404 al. 1 CO. Il fait également valoir que la révocation du mandat de gérance serait fondée sur un juste motif, de sorte qu'il ne

saurait être tenu à une quelconque indemnisation pour les résiliations litigieuses avant l'issue des 36 mois.

**b)** Selon l'art. 404 al. 1 CO, le mandat peut être révoqué ou répudié en tout temps. Selon l'art. 404 al. 2 CO, celle des parties qui révoque ou répudie le contrat en temps inopportun doit toutefois indemniser l'autre du dommage qu'elle lui cause.

**c)** En l'espèce, le prix de vente des actions a été déterminé, en tenant compte d'honoraires de régie d'un montant de 68'000 fr. que la société [...] devait facturer au recourant au titre de la gestion de ses biens propres confiés en mandat à l'agence et qu'en cas de non-respect de l'engagement de ne pas mettre un terme à l'ensemble de ces mandats durant les 36 mois consécutifs à la cession, les versements mensuels restant dus seraient automatiquement diminués du montant des honoraires mensuels ainsi perdus par l'agence [...].

Cette clause n'empêchait pas le recourant de résilier le mandat de régie en tout temps et ne prévoyait pas d'indemnisation envers la régie du dommage causé à cette dernière. Elle tirait simplement les conséquences sur le prix de vente des actions, qui tenait compte des honoraires de régie pour sa détermination, du fait que ces honoraires ne seraient en définitive pas perçus, ce qui - selon la condition prévue par les parties - justifiait une réduction du prix de vente. Cette clause ne consacre aucune violation de l'art. 404 CO.

**VII.** **a)** L'intimée a demandé la rectification au sens de l'art. 334 al. 1 CPC de la motivation de la décision de mainlevée d'opposition. Ce serait à tort que l'exposé des motifs indique que les frais judiciaires sont à sa charge et que le poursuivi doit lui rembourser 360 francs d'avance de frais, au lieu de 660 francs.

**b)** Selon l'art. 334 al. 1 CPC, le tribunal procède, d'office ou sur requête, à l'interprétation ou à la rectification, lorsque le dispositif de la décision est peu clair, contradictoire, incomplet ou qu'il ne correspond pas

à la motivation. En principe, dans la mesure où c'est au dispositif et à lui seul que se rattachent l'autorité de la chose jugée et le cas échéant la force exécutoire, c'est lui qui doit être clair, complet et exempt de lapsus (Schweizer, in Bohnet et al. [éd.], Commentaire romand, Code de procédure civile, 2<sup>e</sup> éd., nn. 5 ss ad art. 334 CPC) La loi ne prévoit aucun délai. Le seul critère de recevabilité est l'intérêt que la partie requérante peut encore avoir à l'ajustement qu'elle sollicite (ibidem, n. 13).

**c)** En l'espèce, l'intimée ne demande pas la rectification ou l'interprétation du dispositif, sa requête visant les motifs. Elle ne prétend pas que les erreurs figurant dans les considérants rendraient la teneur du dispositif incompréhensible. En outre, à la lecture du dispositif, l'intimée ne pourrait pas être condamnée au paiement des frais judiciaires ou être empêchée d'obtenir l'exécution forcée, en ce qui concerne la restitution de son avance de frais à hauteur de 660 francs. Elle n'a ainsi pas d'intérêt à la rectification requise. Pour ces raisons, sa requête doit être rejetée à supposer qu'elle soit recevable.

**VIII. a)** En conclusion, le recours doit être rejeté et le prononcé attaqué confirmé.

Vu l'issue du recours, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 900 fr. (art. 61 OELP [Ordonnance sur les émoluments perçus en application de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.35]) doivent être mis à la charge du recourant (art. 106 al. 1 CPC), qui versera en outre à l'intimée des dépens de deuxième instance, fixés à 1'530 fr., soit 1'500 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel et 30 fr. à titre de débours (8 et 19 TDC [tarif des dépens en matière civile ; BLV 270.11.6]).

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 900 fr. (neuf cents francs), sont mis à la charge du recourant.
- IV.** Le recourant S.\_\_\_\_\_ doit verser à l'intimée Régie G.\_\_\_\_\_SA la somme de 1'530 fr. (mille cinq cent trente francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- Me Serge Patek, avocat (pour S.\_\_\_\_\_),
- Me Gabriel Raggenbass, avocat (pour Régie G.\_\_\_\_\_SA).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 102'000 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 la Juge de paix du district de Nyon.

La greffière :