

## COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

---

---

Arrêt du 16 mars 2020

---

Composition : M. MAILLARD, président  
                  M. Hack et Mme Byrde, juges  
Greffier : M. Elsig

\*\*\*\*\*

**Art. 82 al. 1 et 2 LP, 18 al. 1, 151,154, 368 al. 2 CO ; 321 al. 1 CPC**

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 **N.**\_\_\_\_\_, à [...], contre le prononcé rendu le 4 novembre 2019, à la suite de l'audience du 8 octobre 2019, par la Juge de paix du district de le Riviera-Pays-d'Enhaut, dans la cause opposant la recourante à **Q.**\_\_\_\_\_, à [...].

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

**En fait :**

**1.** Le 12 juillet 2019, à la réquisition de Q.\_\_\_\_\_, l'Office des poursuites du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut a notifié à N.\_\_\_\_\_, dans la poursuite n° 9'236'650, un commandement de payer la somme de 3'798'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 28 mai 2019, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation : « *Solde dû sur les contrats d'entreprise portant sur neuf appartements à [...], selon déclaration du 30.11.2018* ».

La poursuivie a formé opposition totale.

**2. a)** Par acte du 5 août 2019, la poursuivante a requis du Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut qu'il prononce, avec suite de frais et dépens, la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence du montant en poursuite, en capital et intérêts. 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, dont il ressort que H.\_\_\_\_\_ en est l'administrateur avec signature individuelle ;

- un extrait du registre du commerce concernant la poursuivie, dont il ressort que P.\_\_\_\_\_ en est l'administrateur avec signature individuelle ;

- des extraits du registre foncier relatifs aux parts de propriété par étage nos [...]3, [...]4, [...]5, [...]6, [...]7, [...]8, [...]9, [...]0 et [...]1 de la Commune d' [...], sises [...], à [...], achetées le 20 décembre 2016 par la poursuivie à la poursuivante ;

- un copie d'un document signé par les parties les 30 novembre et 20 décembre 2018, libellé comme il suit :

« **DECLARATION**

La soussignée N. \_\_\_\_\_ (IDE : [...]) société anonyme dont le siège est à [...], ici représentée par son administrateur unique P. \_\_\_\_\_, domicilié à [...],

en sa qualité de propriétaire des feuillets [...]3 à [...]1 de la Commune d' [...] et de maître de l'ouvrage des contrats d'entreprise générale à prix forfaitaire signés avec la société Q. \_\_\_\_\_ dont le siège est à [...] (IDE : [...]), portant sur la construction des neuf appartements objets des feuillets susnommés, caves, loggias, places de parc intérieures Nos [...]4, [...]5, [...]6, [...]0, [...]2, [...]3 et places de parc extérieures Nos [...]1, [...]2 et [...]3, déclare accepter :

a) que les biens immobiliers susmentionnés soient livrés terminés pour le 31 mars 2019 au plus tard, et

b) que le solde des fonds, soit :

- CHF 525'600.00 pour le lot [...]3,
- CHF 342'000.00 pour le lot [...]4,
- CHF 356'400.00 pour le lot [...]5,
- CHF 540'000.00 pour le lot [...]6;
- CHF 356'400.00 pour le lot [...]7,
- CHF 370'800.00 pour le lot [...]8,
- CHF 550'800.00 pour le lot [...]9,
- CHF 370'800.00 pour le lot [...]0, et
- CHF 385'200.00 pour le lot [...]1,

soit versé dès la remise des clés par le maître de l'ouvrage sur le compte IBAN [...] ouvert auprès de la Banque Cantonale Vaudoise, 1001 Lausanne au nom de l'Association des Notaires Vaudois « rubrique [...] ».

(...) » ;

- une copie d'un procès-verbal de la réception d'ouvrage partielle E3 relative aux appartements du sixième au dixième étage de l'immeuble sis avenue [...] à [...] établi le 28 mai 2019 par V. \_\_\_\_\_ Sàrl et signé par celle-ci, la poursuivante et D. \_\_\_\_\_, faisant état d'observations sur des finitions à refaire, nettoyages, réglages, corrections, remplacements,

reprises etc. à effectuer par les entreprises chargées des travaux pour le 14 juin 2019.

Par courrier de 6 août 2019, la juge de paix a requis du conseil de la poursuivante la production d'une procuration dans un délai échéant le 16 août 2019, procuration produite le 13 août 2019.

**b)** Par courriers recommandés du 15 août 2019, la juge de paix a notifié la requête à la poursuivie et a cité les parties à comparaître à l'audience du 8 octobre 2019.

A l'audience du 8 octobre 2019, la poursuivie a conclu au rejet de la requête et a produit les pièces suivantes :

- une copie d'un contrat d'entreprise générale à prix forfaitaire signé le 14 décembre 2016 par la poursuivie, en tant que maître de l'ouvrage, et par la poursuivante, en tant qu'entrepreneur général, portant sur la construction sur la parcelle de base [...] de la Commune d' [...] d'un appartement de 3,5 pièces au huitième étage d'environ 82 m<sup>2</sup>, une loggia, une cave d'environ 6 m<sup>2</sup> au sous-sol, une place de parc intérieure n° [...]0, constituant le lot n° [...]1, pour le prix forfaitaire de 584'000 fr. payable en un acompte de 58'400 fr. à la conclusion du contrat, le solde de 525'600 francs étant dû à la remise des clés. L'art. 3 du contrat prévoyait que la poursuivante s'engageait à achever intégralement les travaux à la date ultime du 31 août 2018, « *sous réserve que les choix des finitions intérieures soient faits et validés par le maître de l'ouvrage dans le délai fixé par l'entrepreneur général* », étant précisé que « *ce délai pourra être prolongé en cas de force majeure ou de circonstances non imputables à l'entrepreneur général de nature à retarder l'exécution (mesures prises par les autorités, décisions tardives du maître de l'ouvrage ou des autorités, émeutes, sabotage, grève, périodes de froid et de pluies exceptionnelles non prévisibles et autres circonstances du même genre. Les parties contractantes fixeront alors de nouveaux délais.* ». L'art. 5 du contrat prévoyait notamment l'attribution à V.\_\_\_\_\_ Sàrl d'un mandat d'architecte selon norme SIA 102. L'art. 11 du contrat prévoyait

notamment à son chiffre 3 que « *dès que l'entrepreneur général lui a signifié que les travaux sont terminés, le maître de l'ouvrage doit procéder à une reconnaissance provisoire en présence de l'architecte. Les retouches et défauts constatés devront faire l'objet d'un procès-verbal signé par les parties, communiqué sans délai aux maîtres d'état sous-traitant qui auront à y porter remède à bref délai.* » et, à son chiffre 4, qu'« *une fois les retouches effectuées et les défauts éliminés, il sera procédé à une reconnaissance définitive convoquée par l'entrepreneur général, faisant l'objet d'un procès-verbal signé par les parties. Elle aura lieu au plus tard trois mois après la réception provisoire. (...)* » ;

- une copie d'un descriptif des travaux relatif à la parcelle n° [...] de la Commune d' [...], version du 14 juillet 2017, établi par V. \_\_\_\_\_ Sàrl ;

- une copie d'un courrier recommandé adressé le 3 mai 2018 par la poursuivie à la poursuivante précisant divers points concernant ses engagements et sa consolidation financière pour le 31 mars 2019. La poursuivie constatait que les travaux avaient pris du retard, la date de livraison des appartements en cause ayant finalement été repoussée au 31 mai 2019, que ces retards avaient des répercussions sur la commercialisation des appartements par signature de baux, partant sur la fourniture des documents nécessaires à l'obtention d'un crédit hypothécaire. Elle exposait qu'en conséquence, il n'était pas possible d'associer la livraison des appartements avec le paiement de ceux-ci, qu'elle allait faire au plus vite pour obtenir le crédit hypothécaire et que, compte tenu de l'octroi de l'habitabilité à fin mai 2019, et une mise en location réaliste pour le mois de juillet 2019, la présentation des documents nécessaires à l'obtention du crédit hypothécaire ne pouvait pas intervenir durant le mois de juin 2019. Elle déclarait compter sur la participation de tous pour arriver à terme le plus vite possible et s'engageait à l'informer régulièrement de ses démarches, demandant la réciprocité ;

- une copie de la « *déclaration* » déjà produite par la poursuivante ;

- une copie d'un courriel de D. \_\_\_\_\_ à l'administrateur de la poursuivie du 20 septembre 2018, l'informant que, dans le but d'accélérer la location des appartements, il allait organiser des portes ouvertes à des dates qui devaient encore être fixées, que la visite de deux appartements était arrêtée au 27 septembre 2018 et a émis le souhait qu'un niveau soit achevé afin de servir d'appartement témoin ;

- une copie d'un courriel de D. \_\_\_\_\_ à l'administrateur de la poursuivie du 10 décembre 2018, l'informant que deux personnes avaient manifesté leur intérêt pour la location de deux appartements, expliquant que le retard dans les locations était dû au fait que les locataires potentiels souhaitaient voir les appartements avant de s'engager et que la poursuivante n'avait pas répondu positivement à son souhait de voir un étage achevé ;

- une copie d'un courriel de l'administrateur de la poursuivie à celui de la poursuivante du 15 décembre 2018, l'informant que le bail d'un appartement allait être signé avant Noël, mais que le futur locataire entendait emménager idéalement le 15 mars 2019, soulignant qu'il ne pouvait se permettre de manquer cette affaire dès lors que les banques demandaient des baux signés pour octroyer une consolidation de prêt permettant le paiement du solde qu'elle lui devait, que la signature d'autres baux nécessitait de pouvoir effectuer des visites de locaux ayant un aspect fini et sans échafaudages. Il proposait en outre une solution pour accélérer les travaux ;

- une copie d'un courriel de l'administrateur de la poursuivie à D. \_\_\_\_\_ du 1<sup>er</sup> février 2019, avec copie cachée à l'administrateur de la poursuivante, indiquant qu'il avait appris qu'un bail avait été signé et que d'autres démarches étaient en cours, qu'il était indispensable d'avoir à disposition un appartement témoin, que l'administrateur de la poursuivante avait indiqué que cela ne serait pas possible au mois de février 2019, qu'il avait écrit à ce dernier que, dans ce cas, les appartements devaient être achevés à la fin du mois de mars 2019, le mois d'avril étant utilisé pour les visites avec début des locations au plus

tôt le 1<sup>er</sup> mai 2019, ce qui donnait un délai pour la consolidation de l'achat des biens et de l'hypothèque à la fin du mois d'avril 2019. Il a demandé à ce que les informations relatives aux baux signés lui soient communiquées au plus vite afin d'accélérer les démarches auprès des banques et proposant des dates de rencontre à la fin du mois de février 2019 ;

- une copie d'un courriel de l'administrateur de la poursuivie à D. \_\_\_\_\_ et à l'administrateur de la poursuivante du 14 février 2019, fixant un rendez-vous au 27 février 2019 à 14 heures pour examiner l'avancement des travaux, le délai pour la finition d'un appartement et celui pour les visites des autres appartements. Il a rappelé qu'il avait un engagement de payer les appartements en cause à la poursuivante lors de la remise des clés le 31 mars 2019, que les banques demandaient des baux signés pour accorder un crédit hypothécaire, et que la signature de ceux-là dépendait de la possibilité d'effectuer des visites, visites impossibles dès lors qu'aucun des appartements n'était terminé et qu'il n'y avait pas d'appartement témoin. Il proposait soit de rendre les appartements visitables rapidement, soit que ceux-ci soient terminés pour le 31 mars 2019, ce qui pouvait mettre en péril les finitions, permettant la signature de baux entre le 1<sup>er</sup> et le 15 avril 2019 et ouvrant un court délai de dix jours pour obtenir le prêt hypothécaire ;

- une copie d'un courriel de D. \_\_\_\_\_ à l'administrateur de la poursuivie et à la poursuivante du 1<sup>er</sup> mai 2019 faisant état d'un contact avec cette dernière relatif à la livraison des appartements et d'une rencontre le lendemain à ce sujet, indiquant qu'il n'y avait pas eu de signature de nouveau bail, car les personnes intéressées n'avaient pas encore pu visiter les appartements, que sur proposition de la poursuivante, il allait leur transmettre les demandes de location intervenues et qu'elle avait demandé un planning de livraison des appartements afin d'organiser son personnel et qu'elle le leur transmettrait dès réception ;

- une copie d'un courrier de la poursuivie à la poursuivante du 1<sup>er</sup> juin 2019, faisant suite à un entretien téléphonique du 27 mai 2019, par lequel la première confirmait à la seconde que deux baux avaient été signés, que

l'état des lieux des neuf appartements avait été effectué le 28 mai 2019 avec D.\_\_\_\_\_, qu'une journée portes ouvertes allait être organisée les 4 et 5 juin 2019, qu'elle estimait pouvoir obtenir à la suite de celles-ci entre quatre et sept engagements permettant d'obtenir la signature du crédit hypothécaire dans un délai échant fin juin début juillet 2019 et que dans le cas contraire, elle se verrait contrainte à revendre les appartements ;

- une copie d'un courrier recommandé adressé le 12 juillet 2019 par la poursuivie à la poursuivante, indiquant que les négociations difficiles avec une banque étaient sur le point d'aboutir lorsque cette dernière avait eu connaissance par les registres d'une poursuite introduite par la poursuivante, ce qui avait bloqué les négociations. Qualifiant ladite poursuite de contre-productive, elle l'invitait à lui adresser dans un délai échéant le 15 juillet 2019 une déclaration de retrait de celle-ci, l'engagement de ne plus introduire de poursuite, ainsi qu'une attestation d'absence d'hypothèques légales ;

- une copie d'une attestation indiquant qu'aucune hypothèque légale ne grevait et ne grèverait les parcelles en cause établie le 19 juillet 2019 par la poursuivante et V.\_\_\_\_\_. Sàrl.

La poursuivante a confirmé ses conclusions et a produit un courriel de D.\_\_\_\_\_ du 24 septembre 2019, lui transmettant l'état locatif au 31 décembre 2019 des appartements de la poursuivie, dont il ressort que quatre places de parc sur six au sous-sol étaient vacantes, que les trois places de parc au rez étaient louées et que deux appartements sur neuf étaient vacants - les neuf appartements étant situés du huitième au dixième étage -, soit un état locatif total des objets loués de 12'750 fr. par mois et des objets vacants de 18'500 fr. par mois.

**3.** Par prononcé non motivé du 4 novembre 2019, notifié à la poursuivie le 19 novembre 2019, la Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 3'978'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 28 mai 2019

(I), a fixé les frais judiciaires à 1'800 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 1'800 fr., et lui verserait des dépens, fixés à 3'000 fr. (IV).

Le 21 novembre 2019, la poursuivie a demandé la motivation de ce prononcé.

Les motifs du prononcé ont été adressés aux parties le 3 décembre 2019 et notifiés à la poursuivie le lendemain. En substance, le premier juge a considéré que la déclaration des 30 novembre et 20 décembre 2018 constituait un titre à la mainlevée provisoire, qu'il était établi que la livraison des appartements en cause avait eu lieu le 28 mai 2018, que la poursuivie n'avait rendu vraisemblable ni le montant du préjudice que le retard dans la livraison de l'ouvrage lui aurait causé ni l'exigibilité de la créance en dommages-intérêts y relative et qu'il n'apparaissait pas que la déclaration des 30 novembre et 20 décembre 2018 eût été soumise à la condition que les appartements soient livrés à une certaine date.

**4.** Par acte du 16 décembre 2019, la poursuivie a recouru contre ce prononcé en concluant, avec suite de frais et dépens, à son annulation et à ce qu'il soit constaté qu'il n'existe aucun titre à la mainlevée provisoire de son opposition. Elle a requis que l'effet suspensif soit accordé au recours.

Par décision du 19 décembre 2019, la Présidente de la Cour des poursuites et faillites a admis la requête d'effet suspensif.

Dans ses déterminations du 24 janvier 2020, l'intimée a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours.

## **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 14 décembre 2019, a été reporté au lundi 16 décembre 2019 en application de l'art. 142 al. 3 CPC.

Les déterminations de l'intimée sont également recevables (art. 322 al. 2 CPC).

**II. a)** Aux termes de l'art. 82 LP (loi fédérale du 11 avril 1889 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 (al. 1). Le juge la prononce si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (al. 2).

Le contentieux de la mainlevée de l'opposition (art. 80 ss LP) n'a pas pour but de constater la réalité de la créance en poursuite, mais l'existence d'un titre exécutoire, le juge de la mainlevée ne se prononçant que sur la force probante du titre produit (ATF 132 III 140 consid. 4.1.1 et les citations). Le prononcé de mainlevée ne sortit que des effets de droit des poursuites et ne fonde pas l'exception de chose jugée quant à l'existence de la créance (ATF 136 III 583 consid. 2.3). Saisi d'une requête de mainlevée, le juge n'a ni à revoir ni à interpréter le titre qui lui est produit; il ne lui appartient pas non plus de trancher de délicates questions de droit matériel ou pour la solution desquelles le pouvoir d'appréciation joue un rôle important, la décision sur de telles questions étant réservée au juge du fond (ATF 140 III 180 consid. 5.2.1; 124 III 501 consid. 3a, avec les arrêts cités ; TF 5A\_824/2015 du 18 mars 2016 consid. 2.1. et 2.2).

**b)** Constitue une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 LP précité, 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).

Savoir s'il existe une reconnaissance de dette s'interprète en conformité avec les règles déduites de l'art. 18 al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), qu'il s'agisse d'une déclaration de volonté unilatérale (Winiger, in Thévenoz/Werro (éd.), Commentaire romand, Code des obligations I, 2012, n. 12 ad art. 18 CO) ou d'un accord bilatéral. Vu le caractère sommaire de la procédure de poursuite, le juge de la mainlevée s'en tiendra au texte littéral de la reconnaissance de dette lorsque celui-ci est clair ; à moins de circonstances particulières résultant du dossier, il n'a pas à se demander si les parties ne l'entendaient pas dans un sens différent (Panchaud/Caprez, La mainlevée d'opposition, § 1, n. 12). Le juge de la mainlevée ne peut procéder qu'à l'interprétation objective du titre fondée sur le principe de la confiance, savoir rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (ATF 131 III 606, rés. in JdT 2006 I 126). 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). Il n'a pas non plus à trancher des questions délicates - en particulier relevant de l'interprétation d'éléments extrinsèques au contrat - pour la solution desquelles le pouvoir d'appréciation joue un rôle important. C'est au juge du fond qu'il appartiendra le cas échéant de trancher ces questions au terme d'une procédure probatoire complète (TF 5A\_867/2018 du 4 mars 2019 consid. 4.1.3 ; TF 5A\_450/2012 du 23 janvier 2013, consid. 3.2).

**c)** La condition est un événement futur incertain dont les parties font dépendre un effet juridique. Elle peut concerner tout type de contrat, mais aussi une obligation, sa naissance, sa modification, son

extinction (Tercier/Pichonnaz, *Le droit des obligations*, 5<sup>e</sup> éd., n. 896). La loi en traite aux art. 151 à 157 CO.

Selon la doctrine, on parle de condition suspensive lorsque la naissance d'un effet juridique est subordonnée à la réalisation de la condition (art. 151 al. 1 CO). L'effet contractuel (obligatoire) ne naît qu'au moment où s'accomplit la condition (art. 151 al. 2 CO). En revanche, l'effet formateur existe dès l'accord des manifestations de volonté, puisque les parties ne peuvent plus se délier durant la période de suspension de la condition, à tout le moins pour la période fixée (terme) ou raisonnable selon les circonstances (Tercier/Pichonnaz, *op. cit.*, n. 902). Dans l'intervalle, l'acte passé sous condition est en suspens : il est imparfait (Tercier/Pichonnaz, *op. cit.*, n. 904). Lorsque la condition fait défaut, c'est-à-dire lorsque l'événement futur ne s'est pas réalisé au terme fixé par les parties, respectivement à l'échéance d'un délai raisonnable en l'absence d'un tel terme, ou lorsque l'avènement de la condition est devenu définitivement impossible, les parties se retrouvent dans la même situation que si elles n'avaient jamais conclu l'acte conditionnel (Pichonnaz, in Thevenoz/Werro (éd.), *Commentaire romand CO I*, n. 54 ss ad art. 151 CO).

On parle de condition résolutoire lorsque la cessation d'un effet juridique est subordonnée à la réalisation de la condition (art. 154 al. 1 CO). En cas d'accomplissement de la condition, l'acte, qui était d'abord pleinement valable, cesse de produire ses effets ; plus précisément, le contrat est caduc à compter de la réalisation de la condition (art. 154 al. 2 CO ; Tercier/Pichonnaz, *op. cit.*, n. 906). Dans l'intervalle, l'acte est en suspens, mais, parce qu'immédiatement valable, il produit les mêmes effets qu'un acte inconditionnel. Il en découle donc que le créancier peut faire valoir la créance sous condition résolutoire comme une créance inconditionnelle (Tercier/Pichonnaz, *op. cit.*, n. 907).

Lorsque l'existence ou l'exigibilité de la dette reconnue dans une reconnaissance de dette est soumise à une condition suspensive, il incombe au créancier d'établir par titre la survenance de cette condition

(cf. ATF 143 III 564 consid. 4.2.2 s'agissant d'une mainlevée définitive ; TF 5A\_303/2013 du 24 septembre 2013 consid. 4.1 et la réf. cit. ; Veillet, in : Abbet/Veillet (éd.), La mainlevée de l'opposition, n. 65 ad art. 82 LP). Une reconnaissance de dette peut aussi être conclue sous condition résolutoire ; en vertu de l'art. 82 al. 2 LP, il appartient au débiteur de rendre vraisemblable la survenance d'une telle condition (Veillet, op. cit., n. 66 et 133 ad art. 82 LP et les réf. cit.).

**d)** La recourante soutient que l'engagement de verser le montant en poursuite qu'elle a souscrit dans la déclaration des 30 novembre et 20 décembre 2018 était soumis à la condition que les travaux soient livrés terminés le 31 mars 2019 au plus tard et que cette condition n'a pas été réalisée dès lors que la livraison de l'ouvrage n'est intervenue que le 28 mai 2019.

Dans la déclaration signée par les parties les 30 novembre et 20 décembre 2018, la recourante « *déclare accepter a) que les biens immobiliers susmentionnés [réd ; les neuf appartements en cause] soient livrés terminés pour le 31 mars 2019 au plus tard, et b) que le solde des fonds (...) soit versé dès la remise de clés par le maître de l'ouvrage sur le compte (...) ouvert auprès de la Banque Cantonale Vaudoise (...) au nom de l'Association des Notaires Vaudois "rubrique [...]"* ». La lettre de cet engagement ne laisse apparaître aucune condition telle que celle prétendue par la recourante. En effet, elle contient deux stipulations : a) la recourante accepte que l'ouvrage soit livré terminé pour le 31 mars 2019 au plus tard et b) elle s'engage à verser les montants énumérés lors de la remise des clés de l'ouvrage. On peut certes constater que l'intimée n'a pas satisfait à la première obligation. Mais il n'y a aucun lien entre les deux déclarations ou, en tous cas, aucun qui ressorte du texte même de la déclaration. Le moyen doit donc être rejeté.

Dans la mesure où il n'est pas contesté que les clés de l'ouvrage ont été remises, l'engagement pris dans le deuxième terme de la déclaration était exigible et c'est à juste titre que le premier juge a

considéré que l'intimée était au bénéfice d'un titre à la mainlevée provisoire pour la somme des montants qui y figuraient.

**III.**           **a)** Selon l'art. 321 al. 1 CPC, le recours doit être motivé. La motivation du recours doit à tout le moins satisfaire aux exigences qui sont posées pour un acte d'appel (TF 5D\_43/2019 du 24 mai 2019 consid. 3.2.2.1 ; TF 5A\_488/2015 du 21 août 2015 consid. 3.2.1, publié in Revue suisse de procédure civile [RSPC] 6/2015 pp. 512 s., et les arrêts cités). Cela signifie que le recourant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et que son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance de recours puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles il fonde sa critique (ibid.).

**b)** En l'espèce, la recourante a comparu à l'audience de première instance, lors de laquelle elle a produit des pièces, mais elle ne s'est pas déterminée par écrit. Le premier juge n'a mentionné dans son prononcé aucun moyen tiré de l'existence de prétendus défauts entachant les ouvrages livrés et la recourante ne lui fait pas grief d'avoir violé son droit d'être entendu en raison d'une absence de motivation de sa décision. On ne peut donc exclure que le moyen tiré de défauts prétendus, invoqué à l'appui du recours, repose sur des allégations nouvelles, prohibées par l'art. 326 al. 1 CPC.

Au surplus, la recourante se contente d'affirmer que les ouvrages étaient affectés de défauts, de sorte que la prestation de l'intimée n'aurait pas été fournie. Elle n'indique toutefois pas en quoi consistaient ces défauts, mais se contente à cet égard de renvoyer de manière toute générale au procès-verbal de réception du 28 mai 2019. Cette motivation apparaît insuffisante au regard des exigences de l'art. 321 al. 1 CPC et de la jurisprudence susmentionnée.

Ces questions peuvent toutefois demeurer indécises, dès lors que, comme on le verra, le moyen tiré de l'existence de défauts des ouvrages livrés doit être rejetés.

**IV. a)** Le juge doit ordonner la mainlevée provisoire de l'opposition, à moins que l'opposant ne rende immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 al. 2 LP). Le poursuivi peut se prévaloir de tous les moyens de droit civil - exceptions ou objections - qui infirment la reconnaissance de dette (ATF 145 III 20 consid. 4.1.2; ATF 142 III 720 consid. 4.1 ; ATF 136 III 624 consid. 4.2.1), en principe par pièces (art. 254 al. 1 CPC (TF 5A\_361/2016 du 16 janvier 2017 consid. 3.2). Le poursuivi peut notamment rendre vraisemblable que la dette reconnue est inexistante. Même en présence d'une reconnaissance de dette abstraite, celle-ci reste matériellement causale et le poursuivi peut rendre vraisemblable que le rapport juridique à la base de la reconnaissance est inexistant (Veuillet, op. cit., n. 113 ad art. 82 LP). Il peut également rendre vraisemblable l'extinction de la créance (Veuillet, op. cit., nn. 123 ss ad art. 82 LP).

**b)** Le Tribunal fédéral a plusieurs fois jugé que lorsque pour faire échec à la mainlevée fondée sur un contrat bilatéral, le poursuivi allègue que le poursuivant, qui doit prêter en premier, n'a pas ou pas correctement exécuté sa propre prestation, la mainlevée ne peut être accordée que si le créancier est en mesure de prouver immédiatement le contraire (ATF 136 III 627 consid. 2 ; TF 5A\_326/2011 du 6 septembre 2011 consid. 3.2. et 3.3 [en matière de prêt] ; TF 5A\_367/2007 du 15 octobre 2007 consid. 3.1 ; TF 5A 465/2014 du 20 août 2015 consid. 7.2.1.2). La Cour de céans a cependant retenu à plusieurs reprises qu'en dépit de l'emploi des termes « *n'a pas ou pas correctement exécuté sa propre prestation* », les arrêts précités (TF 5A\_465/2014 et TF 5A\_367/2007) ne concernaient que des cas où le poursuivi alléguait que le poursuivant n'avait pas du tout fourni sa prestation (CPF 30 octobre 2015/304 ; CPF 25 mai 2017/120). Autre est le cas où le poursuivi, sans nier que le poursuivant ait fourni sa propre prestation, allègue que celle-ci serait affectée de défauts, ce qui est un moyen libératoire au sens de l'art. 82 al.

2 LP. Il incombe dans ce cas au poursuivi de rendre ce fait vraisemblable (CPF 25 mai 2017/120 ; cf. aussi Veillet, op. cit., n. 146 ad art. 82 LP). Dans un arrêt paru aux ATF 145 III 20, le Tribunal fédéral a confirmé la jurisprudence de la Cour de céans, selon laquelle ces deux questions devaient être distinguées. Il a confirmé que le moyen relatif à la fourniture de la prestation du poursuivant ne constitue pas un moyen libératoire au sens de l'article 82 al. 2 LP, que le supposé débiteur devrait rendre vraisemblable, puisqu'un tel moyen vise l'existence même d'une reconnaissance de dette. En revanche, il n'a pas tranché la question de savoir si, lorsque le poursuivi fait valoir des défauts, il appartiendrait au poursuivant de prouver qu'il a correctement fourni sa prestation (suivant la « pratique bâloise ») ou s'il appartient au poursuivi de rendre le défaut vraisemblable, question qu'il avait précédemment laissée ouverte (cf. la jurisprudence citée par le Tribunal fédéral au considérant 4.3.1 de l'arrêt cité). Lorsque le poursuivi ne soulève pas l'exception d'inexécution, mais invoque la garantie pour les défauts, il y a donc lieu de s'en tenir à la jurisprudence de la Cour de céans (CPF 20 décembre 2019/272).

Dans le cadre d'un contrat d'entreprise, le poursuivi qui prétend que l'ouvrage est affecté de défauts importants au sens de l'art. 368 al. 1 CO doit rendre vraisemblable l'existence et l'importance des défauts ; il doit également rendre vraisemblable que l'avis des défauts a été donné immédiatement à l'entrepreneur — soit en principe dans les jours, voire la semaine qui a suivi la livraison (Chaix, in Thévenoz/Werro (éd.), Commentaire romand, Code des obligations I, 2<sup>e</sup> éd., n. 24 ad art. 367 CO et les références citées) ; à cet égard, une simple allégation est insuffisante ; à défaut de vraisemblance sur ce point, la mainlevée doit être prononcée (TF 5A\_19/2016 du 6 septembre 2016 consid. 2.6 et 2.7 ; TF 5A\_1008/2014 du 1<sup>er</sup> juin 2015 consid. 3.4.2). La Cour de céans a également retenu qu'en cas de défaut de moindre importance ne pouvant donner lieu qu'à une réduction du prix ou à une réparation de l'ouvrage (art. 368 al. 2 CO), le poursuivi doit non seulement rendre vraisemblable l'existence de défauts signalés à temps mais également chiffrer le montant de sa prétention en réduction ; la mainlevée n'est alors prononcée que pour le montant réduit (TF 5P.471/2001 du 5 mars 2002

consid. 2b et 2c ; Veuillet, op. cit., n. 185 ad art. 82 LP ; CPF 28 décembre 2018/317).

**c)** En l'espèce, il ressort du procès-verbal de réception partielle du 28 mai 2019, portant sur les appartements situés entre le sixième et le dixième étages (soit dans les étages où se situent les appartements en cause) que les ouvrages ont été livrés. Ce procès-verbal fait état des finitions à refaire, nettoyages, réglages, corrections, remplacements, reprises etc. à effectuer par les entreprises chargées des travaux pour le 14 juin 2019, savoir des retouches ou défauts mineurs. La recourante n'a pas allégué ni a fortiori rendu vraisemblable avoir donné un avis des défauts, et elle ne chiffre en aucune manière quelle devrait être la quotité d'une éventuelle réduction. A cela s'ajoute encore que le titre invoqué n'est pas un contrat bilatéral mais, en ce qui concerne le paiement du « solde des fonds » prévu sous lettre b), un engagement unilatéral soumis à une condition suspensive.

Le moyen tiré des défauts de l'ouvrage doit en conséquence être rejeté.

**V.** En conclusion, le recours doit être rejeté et le prononcé confirmé.

Vu le rejet du recours, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'625 fr., doivent être mis à la charge de la recourante, qui versera en outre à l'intimée des dépens de deuxième instance, fixés à 2'500 fr. (art. 106 al. 1 CPC ; art. 3 al. 2 et 8 TDC [tarif du 23 novembre 2010 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 2'625 fr. (deux mille six cent vingt-cinq francs), sont mis à la charge de la recourante.
- IV. La recourante N.\_\_\_\_\_ doit payer à l'intimée Q.\_\_\_\_\_ la somme de 2'500 fr. (deux mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

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 Diane Schasca-Brunoni, avocate (pour N.\_\_\_\_\_),
- Me Yves Nicole, avocat (pour Q.\_\_\_\_\_).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 3'798'000 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 la Riviera-Pays-d'Enhaut.

Le greffier :