

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 20 avril 2020

Composition : M. MAILLARD, président
 M. Colombini et Cherpillod, juges
Greffier : Mme Joye

Art. 82 LP

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 **F.**_____, à Blonay, contre le prononcé rendu le 8 octobre 2019, à la suite de l'audience du 25 septembre 2019, par le Juge de paix du district de La Riviera - Pays-d'Enhaut, dans la cause opposant la recourante à **C.**_____, à Genève,

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. Le 26 juin 2019, l'Office des poursuites du district de La Riviera - Pays-d'Enhaut a notifié à C._____, à la réquisition de C._____, dans la poursuite n° 9'228'029, un commandement de payer portant sur la somme de 75'390 francs plus intérêt à 5% l'an dès le 15 juin 2019, indiquant comme cause de l'obligation : « Facture no 20191505 - Commission de courtage ». La poursuivie a fait opposition totale.

2. a) Le 26 juillet 2019, la société poursuivante a requis du Juge de paix du district de La Riviera - Pays-d'Enhaut la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence du montant en poursuite. A l'appui de son écriture, elle a produit, outre le commandement de payer susmentionné, notamment les pièces suivantes, en copies :

- un contrat de courtage (n° 20171307) conclu entre F._____ et C._____ le 19 juillet 2017, qui contient notamment les clauses suivantes :

« (...)

2. Désignation de l'objet a) Genre : maison de village sur 3 niveaux 181 m² au sol et 2 niveaux de 153 m² et 1 grange sur 2 niveaux 86 m² au sol sur une parcelle de 590 m²

b) Lieu de situation : [...] - 1807 Blonay

c) Propriétaire de l'objet : Madame F._____

3. Rôle du courtier

a) Le courtier est chargé d'intervenir comme négociateur en ce sens qu'il s'entremettra entre le mandant et l'amateur en vue de faire aboutir la vente ou la promesse de vente, ou comme indicateur en ce sens qu'il indiquera au mandant les personnes susceptibles d'être intéressés par la conclusion d'un contrat de vente.

b) Le courtier peut faire appel à toute collaboration de son choix (collaborateur ou courtier substitué), sous sa responsabilité et sans frais supplémentaires pour le mandant.

4. Prix de vente demandé CHF 2'000'000.- (...)

Commission de courtage comprise.

Le prix de vente demandé n'a qu'une valeur indicative, en ce sens que le courtier aura droit à sa commission sur le prix définitif obtenu.

5. Taux de la commission Le taux de la commission due par le mandant au courtier si la vente aboutit grâce à la négociation que ce dernier a conduite, ou grâce à l'indication qu'il a fournie. Le taux de commission est fixé comme suit :

a) en pour-cent du prix de vente, soit 3,5 % sur le prix de vente obtenu, TVA en sus ;

(...)

8. Non concrétisation de la vente Si l'activité du courtier permet d'aboutir à la conclusion d'une vente et que celle-ci demeure inexécutée, le courtier aura droit à une indemnité équivalente à 100 % de la commission prévue, due par la partie qui refuse d'exécuter sa promesse.

(...) » ;

- un « constat de carence » établi par le notaire de Luze le 8 mai 2019, qui contient notamment ce qui suit :

« (...)

I. EXPOSE PREALABLE

1/ En date du 31 juillet 2017 (...)F. _____ (...), promettante-vendresse, et [...] (...), promettant-acheteur, ont souscrit un acte de promesse de vente et d'achat conditionnelle - droit d'emption pour la vente de la parcelle [...] de Blonay. Cet acte a été modifié en date du 27 novembre 2017 (...).

2/ L'exécution de la vente était subordonnée à la condition suspensive que le promettant-acheteur, soit [...], obtienne, tous délais d'opposition et recours échus, un permis de construire, définitif et exécutoire.

3/ Dans l'acte signé le 31 juillet 2017 susmentionné, sous chapitre II, article 3, les comparants avaient prévu que [...] puisse « exiger cette exécution en tout temps, pendant la durée du présent contrat, même si la condition /.../ n'est pas accomplie. ». Cette possibilité de requérir l'exécution de la promesse de vente de manière unilatérale n'a pas été modifiée dans l'acte modificatif du 27 novembre 2017 précité.

4/ En application de la possibilité qu'il s'était réservée et mentionné sous chiffre 3 ci-dessus, [...] a requis l'exécution de la vente objet de la promesse de vente et d'achat pour le 8 mai 2019, par lettre recommandée envoyée le 8 avril 2019 (...).

(...)

II. CONSTATATIONS

Présence des parties

[...] s'est présenté ce jour, 8 mai 2019 à 11 heures, à mon Etude pour requérir l'exécution de la promesse de vente et d'achat. F._____ a été représentée ce jour à 11 heures par son avocat, Maître Ismael Fetahi, avocat à Lausanne, afin d'annoncer qu'elle réfute la validité des actes susmentionnés et qu'elle refuse dès lors l'exécution de la promesse de vente et d'achat objet du présent acte.
(...)

Exécution de la vente

L'exécution de la vente signée le 31 juillet 2017 n'est dès lors pas possible ce jour en raison du refus de F._____ d'exécuter la vente et, au surplus, en raison du fait que je ne dispose pas des cédules hypothécaires susmentionnées libres d'engagement.

(...) » ;

- une facture no 2019505 du 15 mai 2019 adressée par C._____ à F._____, portant sur un montant de 75'390 fr., correspondant à des honoraires découlant du contrat de courtage no 20171307, soit 3.5 % de 2'000'000 fr. (700'000 fr.), plus 7.7 % de TVA (5'390 fr.), ainsi que la lettre d'accompagnement dans laquelle C._____, par son administrateur [...], se référant au constat de carence du 8 mai 2018, réclame à la poursuivie le montant de ses honoraires, en vertu de l'art. 8 du contrat de courtage.

b) La poursuivie s'est déterminée sur la requête de mainlevée le 24 septembre 2019, concluant à son rejet, avec suite de frais et dépens. A l'appui de son écriture, elle a produit notamment les pièces suivantes, en copies :

- une « promesse de vente et d'achat conditionnelle - droit d'emption » notariée de Luze le 31 juillet 2017 conclue entre la poursuivie et [...], portant sur la parcelle n° [...] de la commune de Blonay, propriété de F._____, contenant notamment les clauses suivantes :

« (...)

2/ [...] souhaite acquérir la parcelle [...] pour y construire un total de sept logements, à savoir quatre dans l'habitation ECA no [...] et trois dans la remise ECA no [...].

3/ F. _____ souhaite conserver un des appartements nouvellement construit dans le bâtiment ECA no [...] qu'elle occupe actuellement.

4/ En conséquence, les comparants conviennent de conclure la présente promesse de vente conditionnelle liée à l'obtention du permis de construire projeté. Dès le permis de construire obtenu, une propriété par étages de sept lots ([...] -1 à [...] -7) sera constituée aux frais de [...] sur la parcelle [...] de Blonay susdésignée. F. _____ souhaite alors vendre à [...], qui souhaite acquérir, les lots [...] -1 à [...] -6 de la propriété par étages. L'attique (objet du lot [...] -7) devant être construit dans le bâtiment ECA no [...] mentionné ci-dessus sous chiffre 3 demeurera la propriété de F. _____.

Ceci étant exposé, les comparants conviennent :

II VENTE

F. _____ promet de vendre à [...], qui promet d'acheter, les lots [...] -1 à [...] -6 de la commune de Blonay.

La condition mentionnée ci-dessous étant accomplie, le promettant-acheteur s'engage à constituer la propriété par étages prévue sur la parcelle [...] de Blonay à ses frais.

(...)

III CLAUSES ET CONDITIONS

La promesse de vente qui précède est conclue aux clauses et conditions suivantes :

Condition

1. La présente promesse de vente est subordonnée à la condition suspensive que le promettant-acheteur obtienne, tous délais d'opposition et recours échus, un permis de construire, définitif et exécutoire, pour sept logements, soit quatre logements dans le bâtiment d'assurance no [...] et trois logements dans le bâtiment d'assurance no [...] bâtis sur la parcelle [...] de Blonay, objet de la vente, en stricte conformité des dispositions légales en vigueur.

La condition sera réputée accomplie lorsque le permis de construire sera devenu définitif et exécutoire et qu'il sera à la disposition du promettant-acheteur contre paiement des émoluments et taxes y relatifs.

Délais envers les promettant-acheteur

2. A propos de la condition ci-dessus, le promettant-acheteur s'engage envers la promettante-venderesse à déposer en mains de l'autorité communale, d'ici au 30 novembre 2017, au plus tard, un dossier d'enquête complet, sans demande de dérogation, conforme aux dispositions légales et au règlement communal sur la police des constructions et à faire ensuite toute diligence pour obtenir les autorisations nécessaires.

Les comparants précisent que le dépôt précité sera considéré comme conforme si la commune de Blonay exige des modifications ou rectifications de minimales importances, telles que corrections de cotes ou changements de forme des fenêtres ou des balcons.

Pour le cas où ces modifications ou compléments seraient demandés, le promettant acheteur s'engage à les exécuter sans délai.

Exécution de la vente

3. Sous réserve de l'annulation de la cédule hypothécaire prévue sous chiffre 13 ci-dessous, la promettante-venderesse pourra exiger l'exécution du présent contrat :

a) en tout temps, dès que la condition prévue ci-dessus sera accomplie

b) en tout temps, pendant la durée du présent contrat, si le dossier de mise à l'enquête objet de la condition sous chiffre 1 n'est pas ou n'a pas été déposé dans le délai fixé sous chiffre 2 ci-dessus ou encore si son dépôt n'est pas conforme.

De son côté, le promettant-acheteur pourra exiger cette exécution en tout temps, pendant la durée du présent contrat, même si la condition prévue sous chiffre 1 ci-dessus n'est pas accomplie.

Dans tous les cas, l'exécution du présent contrat devra être requise par courrier recommandé adressé à l'autre partie; le délai d'avertissement sera de 20 jours au moins.

Si l'une des parties faisait défaut, au sens de la loi, après avoir été régulièrement assignée, elle devrait à l'autre une indemnité représentant 10% du prix de vente, à titre de clause pénale, au sens des art. 160 al. 2 e 163 du Code des obligations, la partie non fautive pouvant exiger cumulativement l'exécution du présent contrat et le paiement de la peine.

Echéance et caducité

4. Le présent contrat expirera le 31 juillet 2021.

Le présent acte et le droit d'emption concédé ci-après seront caducs et les parties déliées de leurs engagements sans indemnité de part et d'autre, si, à l'expiration du présent contrat :

a) la condition prévue sous chiffre 1 ci-dessus n'est pas accomplie ou si,

b) le dossier de mise à l'enquête n'ayant pas été déposé dans le délai fixé sous chiffre 2 ci-dessus ou si son dépôt n'étant pas conforme, la promettante-acheteuse n'a pas exigé l'exécution du contrat ou si,

c) le promettant-acheteur n'a pas fait usage de la faculté qu'il s'est réservée sous chiffre 3 alinéa ci-dessus.

(...)

Prix de vente

14. Le prix de vente de la parcelle vendue est fixée à DEUX MILLIONS DE FRANCS (CHF 2'000'000).

(...) » ;

- un second acte notarié de Luze du 27 novembre 2017 intitulé « modification promesse de vente et d'achat » par lequel la poursuivie et [...] ont convenu d'une modification de l'acte du 31 juillet 2017 selon les termes suivants :

« (...)

3/ La maison étant classée aux monuments historiques, l'acheteur désire un délai supplémentaire afin de préparer le dossier d'enquête conformément au point 2 ci-dessus.

(...)

A.

Ils modifient le premier paragraphe de l'art. 2 chapitre III, de la minute numéro 257 mentionnée ci-dessus pour lui donner la teneur suivante :

« A propos de la condition ci-dessus, le promettant-acheteur s'engage envers la promettante-venderesse à déposer en mains de l'autorité communale, dans un délai de deux mois dès le préavis rendu par les monuments historiques au sujet de son projet de construction, mais au plus tard le 30 juin 2018, un dossier d'enquête complet, sans demande de dérogation, conforme aux dispositions légales et au règlement communal sur la police des constructions et à faire ensuite toute diligence pour obtenir les autorisations nécessaires. »

B.

Pour le surplus, les clauses et conditions de la promesse de vente et d'achat conditionnelle précitée restent inchangées.

(...) ».

- une requête de conciliation du 24 septembre 2019 adressée au Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale par F._____ contre [...], dans laquelle la prénommée conclut à ce qu'il soit constaté que les actes notariés de Luze intitulés « promesse de vente et d'achat conditionnelle - droit d'emption » du 31 juillet 2017 et « modification promesse de vente » du 27 novembre 2017 sont caducs respectivement nuls et de nul effet, que le droit d'emption annoté en faveur de [...] soit radié, que ce dernier soit condamné à verser à F._____ un montant de 200'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} mai 2019 et que l'opposition formée par [...] au commandement de payer n° 9'202'243 de l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron soit définitivement levée ;
- le bordereau des pièces produites par F._____ à l'appui de ladite requête de conciliation, en particulier :

- une demande préalable adressée le 2 février 2018 par [...], représenté par [...], au Service Immeubles, Patrimoine et Logistique du canton de Vaud (SIPaL) relatif aux travaux de transformation de la parcelle n° [...] de la commune de Blonay (immeubles ECA [...] et [...]) ;

- une demande de permis de construire déposée par le poursuivant le 29 juin 2018 auprès de la commune de Blonay portant sur la réalisation de six appartements devant former six lots PPE (CAMAC [...]) ;

- le rapport rendu par la commune de Blonay le 23 août 2018 sur le permis de construire CAMAC [...]

c) Une audience de mainlevée a été tenue contradictoirement le 25 septembre 2019.

d) Par prononcé dont les considérants écrits ont été adressés aux parties le 22 novembre 2019, le Juge de paix du district de la Riviera – Pays d'Enhaut a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 75'390 francs plus intérêts au taux de 5% l'an dès le 27 juin 2019 (I), a arrêté à 480 fr. les frais judiciaires, laissés à la charge de l'Etat (II), a dit qu'il n'était pas alloué de dépens (III), a arrêté à 960 fr. 35, TVA, débours et frais de vacation compris, l'indemnité allouée à Me Ismael Fetahi, conseil d'office de la partie poursuivie, à la charge de l'Etat (IV) et a dit que la bénéficiaire de l'assistance judiciaire, était, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenue au remboursement des frais judiciaires et de l'indemnité du conseil d'office mis à la charge de l'Etat (V).

Le premier juge a considéré, en substance, que la promesse de vente du 31 juillet 2017 ne constituait pas une simple promesse de contracter, mais bien un contrat de vente immobilière, que cette vente – objet du contrat de courtage du 19 juillet 2017 – n'avait pas pu être exécutée en raison du refus de la

partie poursuivie, promettant-vendeur, de s'exécuter, ce qui permettait à la poursuivante de réclamer, conformément aux art. 5 et 8 dudit contrat de courtage, une indemnité équivalant à la commission de courtage, soit 3,5% du prix de vente de 2'000'000 fr., plus TVA.

3. Le 5 décembre 2019, F. _____ a déposé un acte de recours, concluant, avec suite de frais et dépens :

- principalement à la réforme du prononcé en ce sens que l'opposition totale qu'elle a formée au commandement de payer n° 9'228'028 de l'Office des poursuites du district de la Riviera - Pays d'Enhaut soit maintenue (III) et à ce que des dépens de première instance lui soient alloués et les frais de justice de première instance, par 480 fr., mis à la charge de la poursuivante (IV) ;
- subsidiairement à la réforme du prononcé en ce sens que la mainlevée de l'opposition est prononcée à concurrence d'un montant maximal de 3'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 15 juin 2019 (V) et à ce que des dépens de première instance lui soient alloués et les frais de justice de première instance, par 480 fr., mis à la charge de la poursuivante (VI) ;
- plus subsidiairement à l'annulation du prononcé et au renvoi de la cause au premier juge pour nouvelle décision dans le sens des considérants de l'arrêt à intervenir (VII).

Par décision du 10 décembre 2019, la Présidente de la cour de céans a admis la requête d'effet suspensif contenue dans le recours.

Par courrier du même jour, la recourante a été informée qu'elle était dispensée de l'avance de frais en l'état et que la décision sur la requête d'assistance judiciaire contenue dans son recours serait prise dans le cadre de l'arrêt à intervenir.

En droit :

I. Le recours, écrit, motivé et formé en temps utile (art. 321 al. 1 et 2 CPC [Code de procédure civile, RS 272]), est recevable.

II. a) En vertu de l'art. 82 al. 1 LP (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1), le poursuivant dont la poursuite est frappée d'opposition peut, s'il se trouve au bénéfice d'une reconnaissance de dette, requérir la mainlevée provisoire de l'opposition.

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 citées ; Vuillet, in Abbet/Vuillet (éd.), La mainlevée de l'opposition, nn. 32 et 92 ad 82 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 145 III 20 consid. 4.1.1 ; 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). Il appartient ainsi au poursuivant d'établir que la créance est exigible au moment de l'introduction de la poursuite (art. 38 al. 2 LP ; ATF 140 III 456 consid. 2.4), soit au plus tard lors de la notification du commandement de payer (TF 5A_785/2016 du 2 février 2017 consid. 3.2.2 ; TF 5A_954/2015

du 22 mars 2016 consid. 3.1 ; Veillet, op. cit., n. 95 ad art. 82 LP). 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 145 III 213 consid. 3.2.2; ATF 139 III 297 consid. 2.3.1 ; ATF 132 III 498 consid. 4.1).

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 (ATF 145 III 20 consid. 4.1.1 ; 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 (ATF 145 III 20 précité ; TF 5A_367/2007 du 15 octobre 2007 consid. 3.1 et les références citées). 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 (ATF 145 III 20 précité), c'est-à-dire s'il a exécuté ou offert d'exécuter sa propre prestation en rapport d'échange (ATF 116 III 72 ; TF 5A_326/2011 du 6 septembre 2011 consid. 3.3 [prêt] ; CPF 24 octobre 2001/533 [contrat d'entreprise]).

Le contrat de courtage signé par le mandant constitue une reconnaissance de dette pour le salaire du courtier si l'indication qu'il a donnée ou la négociation qu'il a conduite a procuré la conclusion du contrat. La réalisation de cette condition suspensive doit être prouvée par le créancier, en principe par titre, cela pour autant que le poursuivi le conteste et que cette contestation ne soit pas insoutenable (Veillet, La mainlevée de l'opposition, n. 190 ad art. 82 LP et les références citées).

Le juge de la mainlevée provisoire ne peut procéder qu'à l'interprétation objective du titre fondée sur le principe de la confiance (TF 5A_89/2019 du 1^{er} mai 2019 consid. 5.1.3 ; TF 5A_867/2018 du 4 mars 2019 consid. 4.1.3). Il ne peut toutefois 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_89/2019 du 1^{er} mai 2019 consid. 5.1.3 ; TF 5A_648/2018 du 25 février 2019 consid. 3.2.1 non destiné à la publication, et les références citées). 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 provisoire doit être refusée. La volonté de payer 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_89/2019 du 1^{er} mai 2019 consid. 5.1.3 ; TF 5A_735/2012 du 17 avril 2013 consid. 2 et la référence citée ; Staehelin, in Staehelin/Bauer/Staehelin, Basler Kommentar SchKG I, 2^{ème} éd. 2010, n. 21 ad art. 82 LP).

Si la prestation en argent promise dans une reconnaissance de dette est subordonnée à l'avènement d'une condition suspensive, cet avènement doit être rendu vraisemblable, à moins que le débiteur ne le conteste pas (Staehelin, op. cit. n. 36 ad art 82 SchKG [LP] et les références citées). C'est au créancier d'établir par pièces l'exigibilité de la prestation à la date de la notification du commandement de payer (TF 5A_785/2016 du 2 février 2017 consid. 3.2.2 ; TF 5A_303/2013 du 24 septembre 2013 consid. 4.2 ; Staehelin, op. cit., n. 77 ss ad art. 82 SchKG [LP] et les références citées).

b) En l'espèce, la requête de mainlevée est fondée sur un contrat de courtage signé par F._____ et C._____ le 19 juillet 2017. Selon

l'art. 5 de ce contrat, si la vente de l'immeuble, propriété de F._____, aboutit grâce à la négociation que le courtier, C._____, a conduite, ou grâce à l'indication qu'il a fournie, le taux de la commission due par le mandant au courtier est de 3,5 % du prix de vente obtenu, TVA en sus ; l'art. 8 précise que « si l'activité du courtier permet d'aboutir à la conclusion d'une vente et que celle-ci demeure inexécutée, le courtier aura droit à une indemnité équivalente à 100 % de la commission prévue, due par la partie qui refuse d'exécuter sa promesse ». Se fondant sur le constat de carence établi par le notaire de Luze le 8 mai 2019, la poursuivante soutient que F._____ ayant refusé d'exécuter la vente

immobilière conclue avec [...] (selon promesse de vente du 31 juillet 2017) elle doit verser à C. _____ l'indemnité prévue dans le contrat de courtage en cas d'inexécution (art. 8). Il y a dès lors lieu d'examiner si l'inexécution des obligations de F. _____ dans le cadre de la vente immobilière - condition à laquelle le courtier peut prétendre à son indemnité - est ou non rendue vraisemblable.

aa) On constate tout d'abord que l'acte notarié du 31 juillet 2010 intitulé « promesse de vente et d'achat conditionnelle - droit d'emption » se qualifie elle-même comme une vente conditionnelle et subordonne sa validité à la condition expressément qualifiée de suspensive de l'obtention d'un permis de construire par le promettant-acheteur. Si la clause figurant au chapitre III, chiffre 3 alinéa 2 de l'acte permet certes à ce dernier d'exiger l'exécution de la vente en tout temps pendant la durée du contrat, cette clause est en contradiction avec le caractère conditionnel de la vente, qu'elle annihile, permettant au promettant-acheteur d'exiger l'exécution de la vente de par sa seule volonté, indépendamment de la réalisation de la condition. En présence d'un acte intrinsèquement contradictoire, il n'appartient pas au juge de la mainlevée de résoudre la délicate question de la portée de la promesse de vente. Dès lors que le sens ou l'interprétation du titre de mainlevée invoqué est source de doutes sur le point de savoir si le promettant-acheteur peut obtenir l'exécution du contrat en dehors de la réalisation de la condition, la mainlevée provisoire doit être refusée. Les doutes sur l'interprétation de l'acte sont d'autant plus importants que la promesse de vente porte sur les lots [...] -1 à [...] -6 de la Commune de Blonay et que l'on ne voit pas comment cette vente pourrait être réalisée, en l'absence d'un permis de construire permettant la réalisation d'une PPE portant sur la création de sept lots dont six devaient être vendus à l'intimé. Cet élément va dans le sens que le contrat constitue bien une vente soumise à condition suspensive, nonobstant le libellé de son ch. 3 al. 1 let. b.

Le constat de carence du 8 mai 2019 n'y change rien, le juge de la mainlevée n'étant pas lié par l'interprétation du contrat faite par le notaire. Au demeurant, pour conclure que l'exécution de la vente signée le

31 juillet 2017 n'était pas possible en raison du refus de F. _____ d'exécuter la vente, le notaire s'est fondé précisément sur la clause précitée de l'acte litigieux (par laquelle [...] s'était réservé la possibilité de requérir l'exécution de la vente même si la condition stipulée n'était pas réalisée), n'apportant aucun élément décisif. Le constat de carence ne saurait ainsi suffire à rendre vraisemblable l'inexécution de ses obligations par la recourante.

bb) On constate par ailleurs que les pièces figurant au dossier n'établissent pas non plus que [...] aurait satisfait à la condition stipulée dans la promesse de vente. En effet, selon les actes notariés des 31 juillet et 27 novembre 2017, les parties ont conclu la promesse de vente à la condition que « le promettant-acheteur obtienne, tous délais d'opposition et recours échus, un permis de construire, définitif et exécutoire, pour sept logements, soit quatre logements dans le bâtiment d'assurance no [...] et trois logements dans le bâtiment d'assurance no [...] bâtis sur la parcelle [...] de Blonay, objet de la vente (...) », le promettant-acheteur s'engageant « à déposer en mains de l'autorité communale, dans un délai de deux mois dès le préavis rendu par les monuments historiques au sujet de son projet de construction, mais au plus tard le 30 juin 2018, un dossier d'enquête complet (...) », étant précisé que « le dépôt précité sera considéré comme conforme si la commune de Blonay exige des modifications ou rectifications de minimes importances, telles que corrections de cotes ou changements de forme des fenêtres ou des balcons. ». Or, s'il est vrai que [...] a déposé une demande de permis de construire le 29 juin 2018, force est de constater que dans son rapport du 23 août 2018, le Service de l'urbanisme de la commune de Blonay a fait état de douze remarques, notamment que le projet, trop important, devait être revu, en particulier sur l'aménagement d'appartements aux rez, que la construction de l'escalier du sous-sol et de la terrasse sur l'assiette de la servitude ID [...] n'était pas conforme, que le nombre des niveaux n'était pas conforme, que le local vélo/poussettes au sous-sol n'était pas acceptable, que des servitudes de vues droites et vues obliques devaient être inscrites, que l'aménagement des places de parc était à revoir, que la dimension des châssis rampants n'était selon un calcul sommaire pas

conforme, que le velux dans les combles devait être placé de manière à avoir une vue directe, qu'il fallait prévoir des places de stationnement pour les deux roues motorisées, qu'il fallait fournir le détail constructif montrant le principe de renforcement des planchers et d'isolation de la toiture et que le besoin de panneaux solaires et photovoltaïques devait être vérifié. Au vu de l'étendue des modifications demandées par le Service de l'urbanisme, on ne saurait considérer qu'il s'agirait de modifications ou rectifications de minime importance, permettant de retenir un dépôt conforme au sens du chapitre III, chiffre 2 alinéa 2 de l'acte du 31 juillet 2017. Au demeurant, aucun permis de construire n'a été accordé avant la notification du commandement de payer, ni même à ce jour.

c) Dans ces circonstances, au vu des doutes qui existent sur le droit du promettant-acheteur d'obtenir l'exécution de la promesse de vente litigieuse sans que la condition suspensive stipulée ne soit accomplie, force est d'admettre que l'inexécution de ses obligations par la poursuivie n'a pas été rendue suffisamment vraisemblable. Le contrat de courtage invoqué ne saurait dès lors constituer un titre de mainlevée pour l'indemnité réclamée.

IV. a) Au vu de ce qui précède, le recours doit être admis et le prononcé réformé en ce sens que l'opposition formée par F. _____ au commandement de payer n° 9'228'029 de l'Office des poursuites du district de La Riviera – Pays-d'Enhaut est maintenue.

Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 480 fr., sont mis à la charge de la poursuivante. Celle-ci devra verser à la poursuivie un montant de 1'200 fr. à titre de dépens de première instance.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 720 fr., sont mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Celle-ci versera en outre à la recourante des dépens de deuxième instance,

fixés à 1'000 fr. (art. 3 al. 2 et 8 TDC [tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile ; BLV 270.11.6]).

b) L'assistance judiciaire doit être octroyée à la recourante, qui, remplissant les conditions économiques de l'art. 117 let. a CPC, en bénéficiait déjà en première instance.

Le conseil d'office de la recourante a déposé le 15 janvier 2020 une liste de ses opérations dont il ressort qu'il a consacré 2 heures et 40 minutes à la procédure de recours. Cette durée apparaît adéquate. Au tarif horaire de 180 fr. (art. 2 al. 1 let. a RAJ [règlement du 7 décembre 2010 sur l'assistance judiciaire en matière civile ; BLV 211.02.3]) l'indemnité doit être fixée à 480 fr., montant auquel il convient d'ajouter des débours par 2 % du défraiement hors taxe, soit 9 fr. 60, ainsi que la TVA à 7,7 % sur le tout, par 37 fr. 70, ce qui donne une indemnité globale de 527 fr. 30, arrondie à 527 francs.

La bénéficiaire de l'assistance judiciaire est, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenue au remboursement de l'indemnité du conseil d'office mise à la charge de l'Etat.

Par ces motifs,

la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos en sa qualité d'autorité
de recours en matière sommaire de poursuites,
p r o n o n c e :

- I. Le recours est admis.

- II. Le prononcé est réformé aux chiffres I à III de son dispositif comme il suit :
 - I. L'opposition formée par F. _____ au commandement de payer n° 9'228'029 de l'Office des poursuites de la Riviera -

Pays d'Enhaut, notifié à la réquisition de C._____, est maintenue.

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

III. La poursuivante C._____ doit verser à la poursuivie F._____ la somme de 1'200 fr. (mille deux cent francs) à titre de dépens de première instance.

Il est confirmé pour le surplus.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 720 fr. (sept cent vingt francs), sont mis à la charge de l'intimée.

IV. La requête d'assistance judiciaire de la recourante est admise, Me Ismael Fetahi étant désigné comme son conseil d'office pour la procédure de recours.

V. L'indemnité de Me Ismael Fetahi, conseil d'office de la recourante, est fixée à 527 fr. (cinq cent vingt-sept francs), TVA et débours compris, pour la procédure de recours.

VI. La bénéficiaire de l'assistance judiciaire est, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenue au remboursement de l'indemnité du conseil d'office mise à la charge de l'Etat.

VII. L'intimé [...] versera à la recourante F._____ la somme de 1'000 fr. (mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.

VIII. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

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 Ismael Fetahi, avocat (pour F. _____),
- C. _____.

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 75'390 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 :

- M. le Juge de paix du district de La Riviera - Pays-d'Enhaut.

La greffière :