

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 29 septembre 2022

Composition : M. HACK, président
Mme Byrde et M. Maillard, 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 **C.**_____, à [...], contre le prononcé rendu le 17 décembre 2021, à la suite de l'audience du 16 décembre 2021, par la Juge de paix du district de Morges, dans la cause opposant le recourant à **H.**_____, à Genève.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) Le 23 août 2021, l'Office des poursuites du district de Morges a notifié à C._____, à la réquisition de H._____, un commandement de payer dans la poursuite n° 10'102'836 portant sur la somme de 82'766 fr. 40 avec intérêt à 5% l'an dès le 26 juillet 2021, indiquant comme titre la créance ou cause de l'obligation : « *Facture 20211702 Commission due sur la vente en viager de la propriété de M. C._____ à notre client [...] par devant Me [...] Notaire à Morges* ».

Le poursuivi a fait opposition totale.

b) Le 17 novembre 2021, la poursuivante H._____ a requis de la Juge de paix du district de Morges 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 précité, notamment les pièces suivantes :

- un contrat de courtage (n° 20191212) conclu le 28 janvier 2020 entre C._____ (mandant) et H._____ (courtier), contenant notamment les clauses suivantes :

« (...)

- 2. Désignation de l'objet**
- a) Genre : Propriété
Bien-fonds [...] / 20
Surface de 3074 m2 - Place jardin 2708 m2
Habitations : 281 m2 au sol et 85 m2 au sol -
Garage et parkings
 - b) Lieu de situation : [...]
 - c) Propriétaire de l'objet : Monsieur C._____

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'acheteur en vue de faire aboutir la 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 2'700'000.- Vente en Viager occupé. (...)

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 4 % sur le prix de vente obtenu, TVA comprise ;

(...)

7. Exigibilité de la commission La commission est exigible dès la conclusion de la vente.

(...) »

9. Exclusivité Le contrat est accepté avec l'exclusivité pour la durée de six mois, à compter de la date de la signature. Il est renouvelable de six mois à six mois, sauf dénonciation pour la fin d'un trimestre, à l'issue de la première période de six mois.

(...)

11. Résiliation La partie qui entend mettre fin au présent mandat ou à l'exclusivité devra en aviser l'autre par lettre recommandée avec accusé de réception. La résiliation prendra effet au terme d'un délai de 15 jours, pendant lequel chacune des parties reste liée par les engagements conclus aux présentes.

En cas de résiliation du mandat avant la première échéance, à compter de la date de la signature, le vendeur s'engage à rembourser le montant des frais prévus sous point 6. D'autre part, la commission reste due si une vente devait être réalisée dans les douze mois après la résiliation du présent mandat à un acquéreur présenté par le courtier.

(...)

13. Conditions

a) La vente est une vente en viager occupé (occupation à vie sur 2 têtes).

Vente en viager

Un paiement unique de CHF 2'000'000. Un droit d'habitation à vie sur 2 têtes. Les montants sont estimatifs et l'acquéreur pourra faire une offre, sachant que le bouquet et la rente sont négociables.

(...) » ;

- un acte de vente conditionnelle du 10 février 2021 entre C. _____ (vendeur) et [...] (acheteuse), instrumenté par le notaire [...], portant sur la parcelle [...], propriété du poursuivi, fixant le prix à 2'069'160 fr. (constitué d'un bouquet de 1'854'000 fr. et d'un droit d'habitation pour le poursuivi et son partenaire évalué à 215'160 fr.) ; l'article 1 de l'acte stipule que « *La présente vente est conditionnée à la condition suspensive que l'acheteuse obtienne sur la parcelle susdésignée (...) une autorisation préalable d'implantation (API), selon l'article 119 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions, pour un projet utilisant au minimum 170m² (...) de surface de périmètre d'implantation, à développer par l'acheteuse à sa libre appréciation. La condition sera réputée accomplie lorsque l'autorisation préalable d'implantation aura été délivrée, définitive et exécutoire. (...)* » ; l'article 6 prévoit un droit d'habitation inscrit au Registre foncier incessible et intransmissible en faveur du poursuivi et de son partenaire [...] selon diverses modalités ; l'article 19 prévoit encore un droit de préemption ensuite de la vente et de la constitution du droit d'habitation en faveur de la société [...];

- une facture du 17 février 2021 de H. _____ adressée à C. _____, portant sur un montant de 82'766 fr. 40, correspondant à une commission de 4% sur la valeur de la vente de l'immeuble, soit 2'069'160 francs ;

- un courriel du 22 février 2021 du notaire [...] à [...], administrateur de H. _____, l'informant, en substance, que C. _____ avait refusé de signer/confirmer la facture du 17 février 2021 bien qu' [...], associé

gérant de [...], ait confirmé avoir été mis en relation avec C._____ par l'intermédiaire de H._____;

- une lettre recommandée du 22 février 2021 dans laquelle C._____ a écrit à H._____ qu'au regard de l'art. 413 al. 2 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), aux termes duquel le salaire du courtier n'est dû qu'après l'accomplissement de la condition lorsque le contrat est assorti d'une condition suspensive, son intervention était « *intempestive* » de sorte qu'il considérait que la facture qui lui a été adressée était « *nulle et non avenue* » ;

- un courrier du 2 mars 2021 de [...], pour H._____, adressé à C._____, confirmant que la commission ne sera due qu'au terme de l'acte signé par devant le notaire [...], « *à savoir la levée de la condition suspensive et le paiement du montant du bouquet* », et précisant que la facture a été adressée pour être incluse dans le décompte qui sera établi par le notaire, une fois la vente effective ;

- une lettre du 25 mars 2021 par laquelle C._____ indiquait à H._____ qu'il considérait que le mandat avait pris fin au jour de l'établissement de la facture du 17 février 2021 et l'a invité notamment à cesser toute démarche en sa faveur à compter de cette date, précisant que les questions de la validité du contrat de courtage, subsidiairement la bonne et fidèle exécution de celui-ci, devaient encore être examinées ;

- un courrier du 30 avril 2021 de l'agent d'affaires breveté Julien Greub, agissant pour la poursuivante H._____, adressé au poursuivi, de la teneur suivante :

« (...) il est tout à fait normal que ma mandante ait établi sa facture d'honoraires de manière à pouvoir la transmettre au notaire [...] en vue de son règlement lors de l'exécution du contrat de vente, ceci conformément au chiffre 7 du contrat de courtage conclu le 28 janvier 2020.

Ma mandante a accompli sa mission dans les règles de l'art, celle-ci ayant abouti à la signature du contrat de vente conditionnelle par devant le notaire [...].

Cela étant, le contrat de courtage demeure toujours en vigueur jusqu'à l'exécution de cette vente, respectivement jusqu'à la résiliation dudit contrat conformément aux délais mentionnés aux articles 9 et 11.

Je vous remercie dès lors de bien vouloir me transmettre par retour de correspondance un courrier que vous adresserez à Me [...] lui confirmant que la note d'honoraires de ma mandate pourra être acquittée par ses soins directement sur prélèvement du produit de la vente lors de l'exécution de cette vente, ceci conformément au chiffre 7 du contrat de courtage conclu.

(...) » ;

- un courrier recommandé du 10 mai 2021 du poursuivi à l'agent d'affaires Julien Greub, de la teneur suivante :

« (...)

A fin octobre 2020, M. [...] m'a présenté un M. [...]. J'ai appris par la suite que cette personne est un courtier qui est plus particulièrement au service de la société [...]. C'est lui qui a pris contact avec M. [...].

Le 1^{er} décembre 2020, j'ai rencontré les mandants de M. [...] et il est apparu que ceux-ci entendaient bien valoriser la partie constructible. Dans cette perspective, ils ont pris contact avec le syndic de la Commune de [...], (...), qui a attiré leur attention sur le fait que le PGA devait être révisé en fonction des nouvelles dispositions de la loi sur l'aménagement du territoire. Décidé à aller de l'avant, j'ai donc finalement accepté les conditions qui m'étaient proposées par [...]». (...) Je subis un dommage considérable en raison de l'inaction de M. [...] et de son incapacité de trouver un acquéreur correspondant à mes vœux » (...).

(...) j'ai été trompé par M. [...] qui n'avait ni partenaire ni société d'investissements et qui ignorait totalement que la fraction constructible de la parcelle ne pourrait pas être incluse dans un droit d'habitation. Je considère donc que le contrat passé avec H._____ est entaché d'une erreur essentielle, subsidiairement de dol.

(...) » ;

- une facture du 26 juillet 2021 de H._____ adressée à C._____, portant sur un montant de 82'766 fr. 40, correspondant à une commission de 4% sur la valeur de la vente de l'immeuble, soit 2'069'160 francs ;

- un courrier du 16 août 2021 de l'agent d'affaires Julien Greub au poursuivi, contestant les faits tels que présentés par ce dernier et précisant, en substance, que les exigences particulières de confidentialités qu'il avait émises rendaient la réalisation du mandat plus complexe, d'autant plus pour trouver un investisseur en viager capable

de mettre un montant de l'ordre de 2'000'000 fr. en bouquet ; il a par ailleurs confirmé que conformément à l'article 3b du contrat de courtage, sa cliente était autorisée à faire appel à M. [...], qui fait partie de son réseau, et a précisé que *« dans ce cadre-là et sous la responsabilité totale de H._____, les visites ont eu lieu avec plusieurs amateurs et la société [...] a formulé ses propositions sur la base des discussions croisées entre [H._____], Monsieur [...] et la société [...] directement »*, qu'*« il est absolument faux de prétendre que [H._____] aurait été incapable de trouver d'autres acquéreurs dans la mesure où [le] bien a été proposé à plusieurs clients, preuves à l'appui, et qu'en l'état, certains de ces clients étaient (et sont toujours) intéressés à l'acquisition [du] bien »* ; il a ajouté que sa cliente avait fait preuve de toute la transparence et de la diligence requise dans l'exécution du mandat et qu'en conséquence, le mandat devait être considéré comme parfaitement exécuté, étant encore précisé qu'en raison de l'objet et du montant du bouquet notamment, *« le mandat a été long et le temps passé très important en vue de la mise en valeur [du] bien et de sa diffusion en conformité avec les règles particulièrement strictes de confidentialité édictées [par le poursuivi] »* ; enfin, l'agent d'affaires a requis du poursuivi qu'il confirme à Me [...] de procéder au versement de la commission à sa mandante conformément au contrat de courtage et a rappelé que ce dernier valait reconnaissance de dette ;

- un courrier recommandé du 27 août 2021 du poursuivi à Julien Greub, indiquant notamment que *« (...) Ce n'est finalement qu'à la fin de l'année 2020 que M. [...] m'a parlé d'un M. [...] qui, selon lui, était le représentant d'une société disposant de fonds très importants et qui envisageait de les investir dans des acquisitions en viager. (...) M. [...] m'a alors présenté ses mandats et nous avons eu une réunion à mon domicile avec un dirigeant de [...] (...) »* ; C._____ a encore mentionné qu'un acte de vente était finalement intervenu et que le droit d'habitation avait été évalué à 215'160 fr. et a soutenu qu'il y avait déjà eu un courtier en la personne de M. [...], de sorte que M. [...] ne saurait prétendre à la totalité de la commission prévue dans le contrat de mandat ;

- une attestation établie le 30 septembre 2021 par [...], qui indique collaborer avec H._____ par l'intermédiaire de la société [...] et précise que « *dans le cadre de cette collaboration (...) portant sur la vente en viager d'une propriété à [...] (parcelle No [...]), je confirme avoir présenté la société [...] (conseiller de l'acquéreur final) à H._____ qui a ensuite présenté C._____ à [...]* » et que « *la société H._____ a ensuite participé à la visite du bien par le conseiller de l'acheteur ainsi qu'à des démarches ayant abouti à la signature du contrat de vente avec l'acquéreur final* ».

c) Une audience a été tenue contradictoirement le 16 décembre 2021. A cette occasion, le poursuivi a déposé des déterminations, concluant au rejet de la requête de mainlevée, et a produit notamment les pièces suivantes :

- un dossier descriptif et photographique de sa propriété établi par H._____;

- un courrier du 9 janvier 2020 de C._____ à H._____ concernant des difficultés relatives à l'étendue du droit d'habitation, le poursuivi demandant de rencontrer le notaire [...] afin de discuter d'une solution ;

- une convention d'affaire, non signée par C._____, établie le 19 février 2021 par [...] à l'attention du prénommée et de [...], prévoyant l'engagement du poursuivi à verser le montant de 54'000 fr. à la société [...] à l'exécution de l'acte de vente de sa propriété ;

- un courrier du 8 mars 2021 dans lequel [...] informait le poursuivi que : « *(...) nous attendons que la condition suspensive demandée par notre client soit levée. Le cas échéant, nous vous informons que nous avons deux clients fortement intéressés par votre bien dont l'un veut faire un lieu de vie de votre propriété, par voie de conséquence, sans condition suspensive et ce dernier attend l'issue de la vente* » ;

- un permis d'implantation délivré le 12 juillet 2021 par la Municipalité de [...] portant sur la construction d'un immeuble de cinq appartements et de cinq couverts à voitures sur la parcelle n° [...] propriété du poursuivi ;
- un courrier du 15 juillet 2021 par lequel la Municipalité de [...] a informé [...] que dans sa séance du 12 juillet 2021 il a été décidé de délivrer le permis de construire requis ;
- un courrier du 6 septembre 2021 de la société [...] confirmant au poursuivi C. _____ la réception du montant convenu de 54'000 fr. dans le cadre de la vente de la parcelle n° [...] de [...].

2. Par décision rendue sous forme de dispositif le 17 décembre 2021, la Juge de paix du district de Morges a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition (I), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 480 fr., à la charge du poursuivi (II et III), et a dit que celui-ci remboursera à la poursuivante son avance de frais à concurrence de 480 fr. et lui versera la somme de 1'500 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (IV).

Le poursuivi a requis la motivation du prononcé le 27 décembre 2021. Le prononcé motivé a été adressé aux parties le 6 mai 2022. Le poursuivi l'a reçu le 9 mai 2022.

En substance, la juge de paix a retenu que les parties avaient signé un contrat de courtage le 28 janvier 2020, que le poursuivi s'était alors engagé à payer à la poursuivante une commission de 4 % sur le prix de vente de l'immeuble, qu'un acte de vente conditionnelle de l'immeuble avait été signé par les parties, que la condition suspensive prévue, à savoir l'obtention d'une autorisation préalable d'implantation, s'était réalisée, et qu'il existait un lien de causalité entre l'activité de la poursuivante et la conclusion du contrat de vente ; elle a dès lors

considéré que les documents produits permettaient de prononcer la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 82'766 fr. 40, correspondant à la commission convenue de 4 % sur le prix de vente de 2'069'169 francs.

3. Par acte déposé le 19 mai 2022, C._____ a recouru contre cette décision, concluant, avec suite de frais et dépens, à son annulation (I), subsidiairement à sa réforme en ce sens que la requête de mainlevée est rejetée (II) et l'opposition au commandement de payer maintenue (III), à ce que la réquisition de saisie provisoire formulée par H._____ soit annulée (IV), que le Préposé de l'Office des poursuites du district de Morges soit autorisé à lui rembourser le montant de 96'400 francs qu'il a consigné le 24 janvier 2022 auprès de l'Etat de Vaud (V).

Par décision du 23 mai 2022, le Président de la cour de céans a admis la requête d'effet suspensif contenue dans le recours.

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

En droit :

1. a) Le recours, déposé en temps utile et dans les formes requises (art. 321 al. 1 et 2 CPC [Code de procédure civile ; RS 272]), est recevable.

Les conclusions IV et V de l'acte de recours, qui ne relèvent pas de la compétence du juge de la mainlevée, sont irrecevables.

Les pièces produites à l'appui du recours, dans la mesure où elles sont nouvelles, sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC). Il en va de même de la réquisition de production de pièce présentée par le recourant (recours, p. 9) ; cette offre de preuve (production par le Préposé de l'Office

des poursuites du district de Morges du procès-verbal de consignation de 96'400 fr.) est de toute manière dénuée de pertinence dès lors qu'elle a trait à la conclusion V du recours qui est irrecevable.

2. a) Le recourant reproche tout d'abord à la juge de paix d'avoir tardé à motiver sa décision et invoque un déni de justice matériel qui devrait, selon lui, conduire à l'annulation du prononcé entrepris.

b) L'art. 319 let. c CPC ouvre la voie du recours des art. 319 ss CPC pour le retard injustifié du tribunal. Ce recours couvre également l'hypothèse d'une absence de décision, constitutive de déni de justice matériel, et d'un refus exprès de l'autorité de rendre une décision alors qu'elle y est tenue, constitutif d'un déni de justice formel (TF 4A_593/2017 du 20 août 2018 consid. 3.2.2 ; Jeandin, in Commentaire romand, Code de procédure civile précité, n. 27 ad art. 319 CPC et références ; CREC 16 avril 2012/135).

La notion de retard injustifié de l'art. 319 let. c CPC est la même qu'aux art. 94 et 100 al. 7 LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110) qui posent comme critère le délai raisonnable au sens de l'art. 29 al. 1 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101) (CREC 27 juin 2011/96 ; CREC 17 décembre 2012/442). En vertu de cette dernière disposition, toute personne a droit, dans une procédure judiciaire ou administrative, à ce que sa cause soit traitée équitablement et jugée dans un délai raisonnable. Cette disposition consacre le principe de la célérité, ou, en d'autres termes, prohibe le retard injustifié à statuer. Viole la garantie ainsi accordée, l'autorité qui ne rend pas une décision qu'il lui incombe de prendre dans le délai prescrit par la loi ou dans le délai que la nature de l'affaire et les circonstances font apparaître comme raisonnable. Le caractère raisonnable du délai s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, eu égard en particulier à la complexité de l'affaire, au comportement du requérant et à celui des autorités compétentes, ainsi qu'à l'enjeu du litige pour l'intéressé (ATF 135 I 265 consid. 4.4). A cet égard, il appartient au justiciable d'entreprendre ce qui est en son pouvoir pour que l'autorité fasse diligence, que ce soit en l'invitant à accélérer la procédure ou en

recourant, le cas échéant, pour retard injustifié. Si on ne saurait lui reprocher quelques « temps morts », l'autorité ne peut invoquer une organisation déficiente ou une surcharge structurelle pour justifier la lenteur de la procédure. Il appartient en effet à l'Etat d'organiser ses juridictions de manière à garantir aux citoyens une administration de la justice conforme aux règles (ATF 130 I 312 consid. 5.1 et 5.2 et les réf. cit.).

c) En l'espèce, la juge de paix a statué sur la requête de mainlevée du 17 novembre 2021 par prononcé rendu sous forme de dispositif le 17 décembre 2021, après avoir entendu les parties lors d'une audience fixée au 16 décembre 2021. Le poursuivi a requis la motivation de cette décision le 27 décembre 2021. Le prononcé motivé a été adressé aux parties le 6 mai 2022 et notifié à l'intéressé le 9 mai suivant.

Le prononcé étant rendu, motivé et notifié au recourant, le grief tiré du déni de justice matériel est sans objet. On comprend du reste mal la logique du recourant lorsqu'il demande l'annulation du prononcé au motif qu'il n'aurait pas été rendu assez vite ; en effet, l'annulation aurait pour conséquence le renvoi de la cause à la juge de paix pour nouvelle décision - que l'on peut supposer identique à celle déjà rendue - ce qui prolongerait indéniablement la procédure. En tout état de cause, on ne saurait reprocher à la juge de paix d'avoir manqué de diligence. Elle a en effet rendu le dispositif de sa décision à peine un mois après le dépôt de la requête de mainlevée et a mené à bien la procédure en moins de six mois, compte tenu du délai de quatre mois pour la reddition du prononcé motivé. On relève du reste que le recourant n'a à aucun moment interpellé la juge pour l'inviter à accélérer la procédure. Ces circonstances doivent conduire à constater que le principe de célérité a été respecté.

3. a) En vertu de l'art. 82 al. 1 LP, 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 ; Veuillet, in Abbet/Veuillet (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). 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 (Veuillet, 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 1er 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 1er 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 en effet 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 1er 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, 2ème 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, il convient de constater qu'en signant le contrat de courtage du 28 janvier 2020, C._____ s'est engagé à verser à H._____ une commission au taux de 4 % sur le prix de vente de son immeuble, si la vente aboutissait grâce à la négociation que celle-ci a conduite, ou grâce à l'indication qu'elle a fournie (chiffre 5). Il était stipulé que la commission était exigible dès la conclusion de la vente (chiffre 7).

Dans l'acte de vente conditionnelle du 10 février 2021 instrumenté par le notaire [...], C._____ et [...] ont fixé le prix de vente de l'immeuble à 2'069'160 fr., la vente étant assortie de la condition suspensive que l'acheteuse obtienne sur la parcelle en cause une autorisation préalable d'implanta-tion (article 1). Il n'est pas contesté que cette condition s'est par la suite réalisée et que la vente a bien eu lieu.

Il ressort de différents écrits du recourant lui-même, en particulier de ses courriers des 10 mai et 27 août 2021, que c'est [...], adminis-trateur de l'intimée H._____, qui lui a présenté [...], lequel lui a présenté ses mandantes [...] et [...]. Dans un courriel du 22 février 2021, le notaire [...] indique quant à lui que l'associé gérant de [...], [...], avait confirmé avoir été mis en relation avec C._____ par l'intermé-diaire de H._____. Enfin, [...] a attesté le 30 septembre 2021 qu'il avait collaboré avec H._____ dans le cadre de la vente du bien du recourant et qu'il

avait « *présenté la société [...] (conseiller de l'acquéreur final) à H. _____ qui a ensuite présenté C. _____ à [...]* » et que « *la société H. _____ a ensuite participé à la visite du bien par le conseiller de l'acheteur ainsi qu'à des démarches ayant abouti à la signature du contrat de vente avec l'acquéreur final* ». Ces éléments permettent de retenir, comme l'avait fait la juge de paix, qu'il existe un lien de causalité entre l'activité déployée par l'intimée dans le cadre du mandat de courtage qui lui avait été confié par C. _____ et la conclusion de la vente intervenue entre ce dernier et [...].

Il s'ensuit que le contrat de courtage du 28 janvier 2020, rapproché notamment de l'acte de vente conditionnelle du 10 février 2021, constitue une reconnaissance de dette valant titre de mainlevée provisoire pour le montant en poursuite, à savoir 82'766 fr. 40, correspondant à une commission de 4 % sur le prix de vente de l'immeuble, fixé à 2'069'160 francs.

c) Conformément à l'art. 82 al. 2 LP, le poursuivi peut faire échec à la mainlevée en rendant immédiatement vraisemblable sa libération. Il peut se prévaloir de tous les moyens de droit civil – exceptions ou objections – qui infirment la reconnaissance de dette. Il n'a pas à apporter la preuve absolue (ou stricte) de ses moyens libératoires, mais seulement à les rendre vraisemblables, en principe par titre (art. 254 al. 1 CPC ; ATF 145 III 20 consid. 4.1.2 ; ATF 142 III 720 consid. 4.1). Le juge n'a pas à être persuadé de l'existence des faits allégués ; il doit, en se fondant sur des éléments objectifs, avoir l'impression qu'ils se sont produits, sans exclure pour autant la possibilité qu'ils se soient déroulés autrement (ATF 132 III 140 consid. 4.1.2).

aa) Au gré d'une argumentation difficilement compréhensible, le recourant semble se plaindre des difficultés administratives qu'il a rencontrées préalablement à la conclusion du contrat de vente et soutient que dans la mesure où ces obstacles n'avaient pas été envisagés par l'intimée, le contrat de vente ne revêtirait pas le caractère de reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 LP.

Le recourant perd toutefois de vue que le titre à la mainlevée invoqué n'est pas le contrat de vente de son immeuble mais bien le contrat de courtage qu'il a signé avec l'intimée le 28 janvier 2020. Ce contrat ne contient en outre aucun engagement de l'intimée en lien avec d'éventuels obstacles administratifs liés à la vente.

Mal fondé, le moyen doit être rejeté.

bb) a) Le recourant expose ensuite que les prix indiqués dans le contrat de courtage du 28 janvier 2020, en particulier le prix de vente de 2'700'000 fr., seraient erronés. Il soutient avoir ainsi été victime d'un vice du consentement, soit d'une erreur essentielle.

bb) b) A teneur de l'art. 23 CO, le contrat n'oblige pas celle des parties qui, au moment de conclure, se trouvait dans une erreur essentielle. Selon l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO, il y a erreur essentielle lorsque l'un des cocontractants s'est mépris sur des faits qu'il pouvait considérer, du point de vue de la loyauté en affaires, comme des éléments nécessaires du contrat. Dans cette hypothèse, l'erreur a porté sur un point spécifique qui a effectivement déterminé la victime à conclure le contrat ou à le conclure aux conditions convenues, et il se justifiait objectivement, du point de vue de la bonne foi en affaires, de considérer ce point comme un élément essentiel du contrat (ATF 136 III 528 consid. 3.4.1 ; 135 III 537 consid. 2.2 ; 132 III 737 consid. 1.3). En revanche, une erreur qui concerne uniquement les motifs du contrat n'est pas essentielle (art. 24 al. 2 CO). Elle consiste certes en une fausse représentation de la réalité, mais porte sur les motifs de la conclusion du contrat ; celui qui s'est trompé doit en supporter les conséquences (TF 4C.335/2005 du 13 octobre 2006 consid. 2.1 ; Tercier/ Pichonnaz, Le droit des obligations, 5^{ème} éd., n. 800, p. 179).

Selon l'art. 31 al. 1 CO, le contrat entaché d'erreur est tenu pour ratifié lorsque la partie qu'il n'oblige point a laissé s'écouler une année sans déclarer à l'autre sa résolution de ne pas le maintenir, ou sans répéter ce qu'elle a payé. Le délai court dès que l'erreur a été découverte

(art. 31 al. 2 CO). Il est de jurisprudence que l'art. 31 CO n'instaure pas un délai de prescription, mais un délai de péremption (ATF 114 II 131 consid. 2b), qui ne peut être ni suspendu ni interrompu en application des art. 134 ss CO (Schwenzer, in Honsell/Vogt/Wiegand (éd.), Basler Kommentar, Obligationenrecht (OR), vol. I, Bâle, 6^{ème} éd. 2015, n. 11 ad art. 31 CO, pp. 259 ss). L'acte d'invalidation doit exprimer avec suffisamment de clarté, explicite-ment ou implicitement, que la victime n'entend pas maintenir le contrat pour vice de la volonté (ATF 106 II 346 consid. 3a, JdT 1982 I 77 ; TF 4A_173/2010 du 22 juin 2010 consid. 3.3 ; Schwenzer, op. cit., n. 3 ad art. 31 CO, p. 258 ; Schmidlin, in : Thévenoz/Werro (éd.), Commentaire romand, Code des obligations, vol I, 2^{ème} éd. 2012, n. 14 ad art. 31 CO ; Schmidlin, Berner Kommentar, OR, Berne 2013, n. 68 ss ad art. 31 CO, pp. 314 ss).

Dans le cadre d'une procédure de mainlevée, la victime d'une erreur ne peut simplement se prévaloir du fait qu'il a invoqué ce vice de la volonté dans le délai d'une année prévue à l'art. 31 CO. Il ne s'agit pas en effet d'un droit de révocation inconditionnelle. Le poursuivi doit au contraire rendre vraisemblable le vice de la volonté invoqué (TF 5A_892/2015 du 16 février 2016 consid. 4.3.2, SJ 2016 I 437 ; Vuillet, op. cit. n. 122 ad art. 82 LP).

bb) c) En l'espèce, le contrat de courtage stipule expressément que les montants indiqués sont « *estimatifs et que l'acquéreur pourra faire une offre, sachant que le bouquet et la rente sont négociables* ». Le recourant savait donc parfaitement que les montants mentionnés dans le contrat n'étaient qu'indicatifs. Il ne peut donc pas sérieusement prétendre avoir été victime d'une quelconque erreur. Il ne fait du reste aucunement valoir qu'il aurait tenté d'invalidier le contrat dans le délai d'une année de l'art. 31 al. 1 CO.

Le moyen ne peut qu'être rejeté.

cc) Le recourant prétend que dans la mesure où un autre courtier est également intervenu pour le compte de la société [...] qui s'est

portée acquéreuse de son bien, la commission de courtage devrait être partagée.

Le recourant se garde toutefois bien de motiver juridiquement cette affirmation, qui est d'ailleurs inexacte. En effet, selon la jurisprudence, dès le moment où l'activité du courtier constitue une cause même éloignée à la décision du tiers satisfaisant à l'objectif du mandant, le courtier peut prétendre à sa commission et cela même si un autre courtier a également été mis en œuvre (TF 4A_153/2017 consid. 2.3.1).

Le moyen est donc mal fondé.

dd) Le recourant fait encore valoir que le fait que l'intimée lui ait écrit, après la signature de l'acte de vente conditionnelle, pour lui indiquer qu'il avait des clients intéressés par l'acquisition de son bien sans condition suspensive constituerait un « *aveu éclatant* » de l'inexécution du mandat.

On ne saurait suivre le recourant dans ce raisonnement. En effet, dans la mesure où le contrat de vente signé avec [...] était conditionnel, il n'y a rien de surprenant à ce que l'intimée ait poursuivi ses recherches pour le cas où la condition posée ne se réaliserait pas. Le courrier du 8 mars 2021 invoqué à cet égard mentionne d'ailleurs expressément que les clients intéressés attendaient l'issue de la vente déjà conclue.

Le moyen doit donc être rejeté.

IV. Au vu de ce qui précède, le recours, manifestement mal fondé, doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable, selon le mode procédural de l'art. 322 al. I in fine CPC et le prononcé confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 720 fr, sont mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

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

- I.** Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.
- II.** Le prononcé est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 720 fr. (sept cent vingt francs), sont mis à la charge du recourant.
- IV.** 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 :

- M. C. _____,
- M. Julien Greub, agent d'affaires breveté (pour H. _____).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 82'766 fr. 40.

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 Morges.

La greffière :