

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 19 mai 2023

Composition : M. HACK, président
Mme Byrde et M. Maillard, juges
Greffier : Mme Debétaz Ponnaz

Art. 67 al. 1 ch. 4, 69 al. 2 ch. 1 et 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 **A. _____ SA**, à [...], contre le prononcé rendu à la suite de l'audience du 20 juin 2022, par la Juge de paix du district de Lausanne, dans la cause opposant la recourante à **O. _____**, à [...].

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) Le 11 mars 2022, à la réquisition d'A. _____ SA, l'Office des poursuites du district de Lausanne a notifié à O. _____, un commandement de payer dans la poursuite n° 10'353'554 portant sur un montant de 26'900 fr., plus intérêt à 5% l'an dès le 7 décembre 2020 et indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation : « **Facture 20201214** ». Le poursuivi a formé opposition totale.

b) Par requête du 30 mars 2022, la poursuivante a requis du Juge de paix du district de Lausanne la mainlevée provisoire de l'opposition à la poursuite précitée, sous suite de frais. Elle a produit l'original du commandement de payer et les pièces suivantes :

- un extrait du registre du commerce la concernant, indiquant que son but social est, en résumé, l'exploitation d'une entreprise générale de construction (construction, rénovation et transformation de bâtiments), l'achat et la vente de biens immobiliers, et toute activité commerciale et de services en matière immobilière, notamment l'étude, la planification et la réalisation de projets immobiliers (pièce 1) ;

- une « **Offre 20201214** », soumise le 4 décembre 2020 par la poursuivante au poursuivi, qui l'a signée le 12 mars 2021, dont l'objet était une « *proposition d'honoraire pour le dossier de permis de construire* » concernant la rénovation d'une maison de village à [...], arrêtant le « *total des honoraires selon SIA 102 de 2018 (TTC)* » selon le détail suivant (pièce 2) :

« Etude du projet

Avant-projet	[...]	8 000.00
Projet de l'ouvrage	[...]	18 900.00
Autorisation	[...]	2 200.00

TOTAL DES HONORAIRES ARRÊTES (TTC) 29 100.00 » ;

- une « **Offre 20201244** », soumise le 25 mars 2021 par la poursuivante au poursuivi, qui l'a contresignée le 26 mars 2021, dont l'objet était une

« proposition d'honoraire complémentaire pour le dossier de permis de construire » concernant la rénovation d'une maison de village à [...], « suite à la séance du 25 mars 2021 avec la commune » arrêtant les honoraires complémentaires selon le détail suivant (pièce 20) :

« Budget ingénieur civil recommandé par la commune (choix à faire)	8
100.00	
Consultation des monuments historiques à Lausanne et canton	
Création du dossier (sans émoluments)	
Divers séances et déplacements	
Environ 40 hrs à 145.00 [avec mention manuscrite : « offert »	
et signature de l'administrateur de la poursuivante]	5
800.00	
TOTAL DES HONORAIRES COMPLEMENTAIRES (TTC)	13 900.00 » ;

- un échange de courriels entre la poursuivante et le responsable de la police des constructions de l'Association intercommunale service technique Broye vaudoise (AISTBV), du 29 mars 2021 (pièce 3) ;

- un rapport préliminaire sur l'état structurel du bâtiment établi par un ingénieur civil après une visite des lieux le 14 avril 2021 en présence d'une architecte de la société poursuivante et du directeur de celle-ci, recommandant la déconstruction totale et la reconstruction (pièce 5) ;

- un courriel du 21 mai 2021 envoyé par le responsable de la police des constructions de l'AISTBV à la poursuivante à la suite d'une séance du 10 mai 2021, au sujet de la construction d'éventuelles places de parc ou terrasses sur une parcelle voisine (pièce 7) ;

- deux courriels de la poursuivante au poursuivi des 30 mars et 7 mai 2021 lui transmettant des informations sur l'avancement du projet (pièces 4 et 6) ;

- un courriel de la poursuivante au poursuivi du 11 juin 2021 (pièce 9), lui transmettant des plans qu'elle avait établis (pièce 8) ainsi que « le contrat de mandat d'architecte », qui n'a pas été produit ;

- un courriel de la poursuivante au poursuivi du 1^{er} juillet 2021, l'invitant à lui transmettre certains documents pour la constitution du dossier de demande de crédit hypothécaire (pièce 10) ;
- un dito du 5 juillet 2021, se référant à une demande d'acompte de 13'000 fr. récemment adressée au poursuivi, dont le paiement « *permettra d'avancer rapidement dans le projet* » (pièce 11) ;
- un projet de contrat de vente à terme de l'immeuble concerné par le projet, entre son propriétaire, vendeur, et le poursuivi, acheteur, du 25 juillet 2021 (pièce 15) ;
- un échange de courriels de la poursuivante avec la BCV des 20 et 26 août 2021 et les extraits du registre des poursuites concernant l'intimé et son épouse (pièces 12, 13 et 14) ;
- un courriel de la poursuivante au poursuivi du 15 février 2022, le priant d'honorer sa « *facture ci-jointe* » en précisant notamment ce qui suit (pièce 16):

« (...) A toutes fins utiles, je me permets de rappeler que nous avons entrepris, sur ta demande et *conformément à notre proposition de devis ci-jointe*, différents travaux d'étude dans l'optique du projet immobilier projeté.

Dans la mesure où nous n'avons pas déposé de demande d'autorisation auprès de la Commune, la partie « Autorisation » de CHF 2'200.- pourra être retranchée de notre facturation.

C'est donc un *montant TTC de CHF 26'900.-* qui nous est dû. (...) »

La teneur de cette lettre permet par ailleurs de comprendre que le poursuivi n'a pas été en mesure d'acquérir l'immeuble, que c'est l'administrateur de la poursuivante qui l'a acheté et que la commune « *semble ne pas être, à ce jour, encline à l'idée d'autoriser des travaux sur l'immeuble* » de sorte que l'activité déployée par la poursuivante ne pourra pas être utilisée avant un certain temps ;

- une lettre du poursuivi à la poursuivante du 7 mars 2022, dans laquelle il soutient en substance qu'il avait été convenu entre les parties qu'il ne prendrait pas à sa charge les honoraires en cas de refus du crédit bancaire, sommant la poursuivante de payer « *la facture N° 20201214 (!) d'un montant de 1'712 fr. 40* », et réclamant en outre une commission

de 3% sur l'achat de l'immeuble concerné pour « *tous les efforts fournis* » comme « *intermédiaire* » entre l'administrateur de la poursuivante et le vendeur (pièce 17) ;

- la réponse de la poursuivante par courriel du 8 mars 2022, réfutant l'existence d'un accord de non-facturation des honoraires en cas de refus du crédit bancaire et relevant que l'échec de la demande de crédit résultait du fait que le poursuivi avait des actes de défaut de biens (pièce 18) ;

- un nouveau courriel du poursuivi à la poursuivante du 8 mars 2022, soutenant que « *notre accord de base justifie le paiement en cas d'achat et d'obtention par tes soins du permis de construire* » et contestant la facturation du « *projet définitif qui n'a jamais été fait et l'avant-projet qui va te servir pour l'obtention du permis de construire pour ta société* » (pièce 19), et la réponse de la poursuivante du même jour, contestant fermement les allégations du poursuivi (pièce 21).

c) Une audience s'est tenue contradictoirement le 20 juin 2022, lors de laquelle le conseil du poursuivi a produit une déclaration écrite de l'ancien propriétaire de la maison de [...] du 3 juin 2022, disant en substance avoir demandé au poursuivi, qui n'avait pas pu acquérir son bien, de lui trouver un acheteur, « *chose qui a été faite auprès de l'entreprise A. _____ SA à Crissier, représentée par M. [...]* ».

2. Par prononcé du 20 juin 2022, dont le dispositif a été adressé pour notification aux parties le 14 juillet 2022, la Juge de paix du district de Lausanne a rejeté la requête de mainlevée (I), arrêté à 360 fr. les frais judiciaires, compensés avec l'avance de frais de la poursuivante (II), a mis les frais à la charge de la poursuivante (III) et a dit que celle-ci verserait au poursuivi la somme de 1'125 fr. à titre de dépens, en défraiement de son représentant professionnel (IV).

Par lettre du 22 juillet 2022, la poursuivante a demandé la motivation de cette décision.

Les motifs du prononcé ont été adressés aux parties le 30 septembre 2022 et notifiés à la poursuivante le 3 octobre suivant. La première juge, constatant que le commandement de payer indiquait comme cause de l'obligation la « facture 20201214 », a considéré qu'« à la lecture dudit commandement de payer », le poursuivi « ne pouvait donc que comprendre » que la créance réclamée découlait « de l'offre d'honoraires complémentaires n° 20201244 » qui lui avait été adressée par la poursuivante le 25 mars 2021 et qu'il avait signée le 26 mars 2021, que, ladite offre se montant à 13'900 fr. et non à 26'900.-, il y avait « donc absence manifeste d'identité entre la créance en poursuite et le montant figurant dans le titre indiqué dans le commandement de payer » et qu'au surplus, la partie poursuivante ne produisait pas le contrat de mandat qu'elle alléguait avoir soumis à la partie poursuivante.

3. Par acte du 13 octobre 2022, la poursuivante a recouru contre le prononcé, concluant principalement à sa réforme en ce sens que la mainlevée de l'opposition au commandement de payer en cause est accordée et les frais de justice mis à la charge du poursuivi, subsidiairement à son annulation et au renvoi de la cause en première instance pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Par réponse déposée le 11 avril 2023, dans le délai imparti à cet effet, l'intimé a conclu au rejet du recours et à la confirmation du prononcé attaqué.

La recourante a produit une réplique spontanée le 17 avril 2023.

En droit :

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

La réponse de l'intimé, déposée dans le délai de l'art. 322 al. 2 CPC, est également recevable.

Il en va de même de la réplique spontanée de la recourante (ATF 142 III 48 consid. 4.1.1).

b) La production en instance de recours de pièces déjà produites en première instance et versées au dossier est inutile, mais non prohibée. Seules les pièces nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC). En l'occurrence, la recourante a produit en deuxième instance seulement le contrat de mandat d'architecte mentionné dans la pièce 9 et un courriel de sa part à l'intimé du 2 juillet 2021. Ces pièces nouvelles sont irrecevables.

II. La recourante fait valoir en substance que la poursuite est fondée sur la « *facture n° 202014* » du 4 décembre 2020 signée par le poursuivi, d'un montant de 29'100 fr. réduit à 26'900 fr. après déduction de 2'200 fr., de sorte que, contrairement à ce qu'a considéré la première juge, l'intimé ne pouvait raisonnablement la confondre avec l'offre complémentaire n° 20201244 du 25 mars 2021 qui « *a trait à un montant de 8'100 fr.* ».

a) En vertu de l'art. 69 al. 2 ch. 1 LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1), le commandement de payer doit contenir les indications prescrites pour la réquisition de poursuite, énoncées à l'art. 67 al. 1 LP. Il doit indiquer notamment le titre de la créance et sa date et, à défaut de titre, la cause de l'obligation (art. 67 al. 1 ch. 4 LP). Le but de ces dispositions légales est de satisfaire à un besoin de clarté et d'information à l'égard du poursuivi. En d'autres termes, le poursuivi ne doit pas être obligé de faire opposition au commandement de

payer pour obtenir, dans une procédure de mainlevée subséquente ou dans une procédure en reconnaissance de dette, les renseignements nécessaires sur la prétention déduite en poursuite. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, toute périphrase relative à la cause de la créance, qui permet au poursuivi, conjointement avec les autres indications figurant sur le commandement de payer, de reconnaître la somme déduite en poursuite, suffit (ATF 141 III 173 consid. 2.2.2 ; TF 5A_935/2019 du 7 décembre 2020 consid. 4.2). Lorsque la cause de la créance est reconnaissable par le poursuivi en raison de l'ensemble des rapports étroits qu'il connaît, il suffit que la cause de la créance soit exprimée succinctement en vertu du principe de la bonne foi qui doit aussi être observé dans le droit de l'exécution forcée (ATF 121 III 18 consid. 2b, JdT 1997 II 95).

b) En l'espèce, le commandement de payer notifié à l'intimé à la réquisition de la recourante indique comme cause de l'obligation « *facture 20201214* » et porte sur le montant de 26'900 francs. Le 4 décembre 2020, la recourante avait soumis à l'intimé une offre ou un devis d'honoraires numéroté 20201214, arrêtant à 29'100 fr. ses honoraires pour l'étude du projet de rénovation complète d'une maison et la constitution d'un dossier pour l'obtention d'un permis de construire. L'intimé a signé cette offre le 21 mars 2021, sans réserve. Par courriel du 15 février 2021, la recourante l'a prié d'honorer sa « *facture ci-jointe* » et s'est également référée à « *notre proposition de devis ci-jointe* », en précisant qu'elle en retranchait le montant de 2'200 fr., dans la mesure où elle n'avait pas déposé de demande d'autorisation auprès de la commune, de sorte que le montant qui lui était dû s'élevait à 26'900 francs. Il est ainsi évident qu'elle se référait à l'offre 20201214 arrêtant ses honoraires à 29'100 fr. incluant le montant de 2'200 fr. pour la demande d'autorisation. L'intimé l'a d'ailleurs parfaitement compris ; s'il avait pensé au contraire que la recourante se prévalait de l'offre 20201244, il n'aurait pas manqué de relever que cette offre arrêtaient des honoraires complémentaires d'un montant bien inférieur, de 13'900 fr., dont 5'800 fr. « *offert* », soit 8'100 francs. Or, il a seulement soutenu que selon un prétendu accord entre les parties, il ne devrait pas payer les honoraires de

la recourante en cas de refus du crédit bancaire et contesté la facturation du « *projet définitif qui n'a jamais été fait et l'avant-projet qui va te servir pour l'obtention du permis de construire pour ta société* ». L'indication sur le commandement de payer de « *facture 20201214* » était ainsi suffisante pour que l'intimé comprenne quelle créance lui était réclamée.

Il s'ensuit que les motifs de la première juge pour rejeter la requête de mainlevée ne résistent pas à l'analyse. Quant au fait que la recourante n'a pas produit le contrat de mandat d'architecte, il est sans pertinence dès lors que la prétention réclamée en poursuite n'est pas fondée sur ce mandat.

III. a) En vertu de l'art. 82 LP, le créancier dont la poursuite se fonde sur une reconnaissance de dette constatée par acte authentique ou sous seing privé peut requérir la mainlevée provisoire (al. 1) ; le juge la prononce si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (al. 2).

La procédure de mainlevée provisoire 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).

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).

Lorsque le titre invoqué pour obtenir la mainlevée provisoire de l'opposition est un contrat bilatéral, la partie poursuivante doit établir que les conditions d'exigibilité de la dette sont réalisées (ATF 145 III 20 consid. 4.1.1 ; TF 5A_465/2014 du 20 août 2014 consid. 7.2.1.2) et, en particulier, prouver qu'elle a exécuté les prestations dont dépend l'exigibilité (ATF précité ; TF 5A_367/2007 du 15 octobre 2007 consid. 3.1 et les références).

b) En l'espèce, le titre de mainlevée invoqué est une offre ou un devis d'honoraires soumis à l'intimé par la recourante le 4 décembre 2020, arrêtant à 29'100 fr. les honoraires de celle-ci pour l'étude du projet de rénovation complète d'une maison et la constitution d'un dossier pour l'obtention d'un permis de construire, comprenant les prestations suivantes : « Avant-projet », « Projet de l'ouvrage » et « Autorisation ». Par sa signature, l'intimé a manifesté son accord avec le montant d'honoraires arrêté pour ces prestations et a conclu ainsi un contrat bilatéral avec la recourante. Il ne s'agit donc pas d'une reconnaissance de dette inconditionnelle. Pour obtenir la mainlevée provisoire de l'opposition, il incombait à la recourante de prouver qu'elle avait exécuté les prestations convenues dans l'offre précitée. Certes, les prestations « avant-projet » et « projet de l'ouvrage » ne sont pas détaillées, mais on sait que le but était la constitution d'un dossier en vue de l'obtention d'un permis de construire. Or, les pièces produites établissent que la recourante a eu des séances avec le responsable de la police des constructions et la commune, a mis en œuvre un ingénieur pour examiner l'état structurel du bâtiment, a dessiné des plans et a déposé un dossier auprès de la banque en vue de l'obtention d'un crédit de construction. Elle a ainsi établi avoir exécuté les prestations « avant-projet » et « projet de l'ouvrage » précédant la demande d'autorisation de construire. Le refus du crédit bancaire ne lui est pas imputable, l'intimé lui ayant apparemment caché qu'il faisait l'objet de poursuites et d'actes de défaut de biens, et de toute façon, elle

ne s'était pas engagée à obtenir cette facilité. Sans crédit, l'acquisition de l'immeuble était impossible et le projet s'est arrêté avant le dépôt de la demande de permis de construire, ce qui a conduit la recourante à déduire de sa facturation la prestation « Autorisation » de 2'200 francs. En conclusion, la créance de 26'900 fr. réclamée à l'intimé était exigible au moment de la notification du commandement de payer.

IV. a) 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 (ATF 145 III 20 consid. 4.1.2 ; 142 III 720 consid. 4.1). Le poursuivi n'a pas à apporter la preuve absolue (stricte) de ses moyens libératoires, mais seulement à les rendre vraisemblables, en principe par titre (art. 254 al. 1 CPC ; mêmes arrêts). 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 142 III 720 consid. 4.1 ; 132 III 140 consid. 4.1.2 ; TF 5A_435/2015 du 13 octobre 2015 consid. 3.2.1.2).

b) En l'espèce, on ignore quel(s) moyen(s) libérateur(s), l'intimé a fait valoir devant la première juge lors de l'audience du 22 juin 2022. Il n'a pas déposé de procédé écrit sur la requête de mainlevée. On peut toutefois déduire de la pièce qu'il a produite à l'audience qu'il a invoqué en compensation sa prétendue créance d'une commission de 3% sur l'achat de l'immeuble concerné, qui lui serait due pour avoir agi comme « *intermédiaire* » entre l'administrateur de la poursuivante, acquéreur de l'immeuble, et le vendeur. Outre qu'il détiendrait alors une éventuelle créance envers ledit administrateur personnellement, et non envers la recourante, une telle prétention n'est nullement établie. Rien ne permet de retenir que l'intimé aurait agi comme intermédiaire dans cette vente, si ce n'est éventuellement, au vu de la déclaration écrite du vendeur, à la demande de ce dernier et non de l'acheteur.

V. Vu ce qui précède, le recours doit être admis et le prononcé attaqué réformé en ce sens que l'opposition formée à la poursuite en cause est provisoirement levée à concurrence du montant en capital de 26'900 francs. Réclamé en poursuite dès le 7 décembre 2020, sans justification sur ce point, l'intérêt moratoire à 5% l'an (art. 104 al. 1 CO) sera alloué, faute de mise en demeure antérieure, dès le lendemain de la notification du commandement de payer, soit dès le 12 mars 2022.

Les frais des première et deuxième instances doivent être mis à la charge du poursuivi et intimé, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Celui-ci doit par conséquent restituer à la poursuivante et recourante ses avances de frais, à concurrence de 360 fr. et de 540 francs. Il n'est pas alloué de dépens à la poursuivante et recourante qui a procédé seule, sans l'assistance d'un mandataire professionnel.

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 en ce sens que l'opposition formée par O. _____ au commandement de payer n° 10'353'554 de l'Office des poursuites du district de Lausanne, notifié à la réquisition d'A. _____ SA, est provisoirement levée à concurrence de 26'900 fr. (vingt-six mille neuf cents francs), plus intérêt à 5% l'an dès le 12 mars 2022.

L'opposition est maintenue pour le surplus.

Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 360 fr. (trois cent soixante francs), sont mis à la charge du poursuivi.

Le poursuivi O._____ doit verser à la poursuivante A._____SA la somme de 360 fr. (trois cent soixante francs) à titre de restitution d'avance de frais de première instance.

Il n'est pas alloué de dépens de première instance.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 540 fr. (cinq cent quarante francs), sont mis à la charge de l'intimé.

IV. L'intimé O._____ doit verser à la recourante A._____SA la somme de 540 fr. (cinq cent quarante francs) à titre de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

V. 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 :

- A._____SA,
- Mme Geneviève Gehrig, agent d'affaires breveté (pour O._____).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 26'900 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 Lausanne.

La greffière :