

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 11 décembre 2023

Composition : M. HACK, président
 M. Maillard et Mme Giroud Walther, juges
Greffier : M. Elsig

* * * * *

Art. 82 al. 1 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 **Y.**_____, à [...], contre le prononcé rendu le 6 février 2023 par le Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud dans la cause opposant la recourante à **F.**_____, à [...].

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. Le 23 septembre 2022, à la réquisition de F._____, l'Office des poursuites du district du Gros-de-Vaud a notifié à Y._____, dans la poursuite n° 10'551'581, un commandement de payer la somme de 710'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 2 février 2022, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation : « *Créance en paiement de la moitié du prix de vente de l'immeuble sis [...], [...] [...], selon reconnaissance de dette signée par Mme Y. _____ le 6 novembre 2021* ».

La poursuivie a formé opposition totale.

2. a) Par acte du 28 octobre 2022, le poursuivant a requis du Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud qu'il prononce, avec suite de frais et dépens, la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence du montant en poursuite, en capital et intérêt. A l'appui de sa requête, il a produit, outre le commandement de payer susmentionné, notamment les pièces suivantes :

- une copie d'un document manuscrit libellé comme il suit :

« [...], le 6.11.2021

Concerne : vente de la maison

Je donne 50 % de la vente de la maison à la signature à Mr. F._____, mon fils unique

[...]» ;

- une copie d'une réquisition adressée le 31 janvier 2022 par le notaire S._____ au registre foncier, requérant l'inscription d'un acte de cession du droit d'acquérir et réquisition de transfert de la parcelle n° [...] de la Commune de [...] signé le même jour notamment par Y._____ en tant

qu'ancienne propriétaire. L'acte joint à la réquisition mentionne que les parties ont signé le 25 novembre 2021 un acte notarié de vente à terme portant sur la dite parcelle pour le prix de vente de 1'420'000 francs. L'article 4 de l'acte prévoit que la transférante donnait mandat au notaire d'introduire une procédure d'annulation de la cédule hypothécaire grevant la parcelle et prendrait en charge les frais de cette procédure. L'art. 6 de l'acte prévoit que Y._____ supporte l'impôt sur les gains immobiliers ou toute autre charge fiscale frappant à raison dudit acte la plus-value immobilière ;

- une copie d'un contrat de service mentionnant qu'il était « *validé électroniquement le 2 novembre 2021 à 10 h 43 par Y._____ (F._____@[...].fr.)* », conclu avec B._____ SA, portant sur l'immeuble sis [...] à [...], et prévoyant le versement d'honoraires de visite de l'immeuble de 200 fr. par visite et des honoraires à la conclusion de la vente de l'immeuble de 15'000 francs ;

- un extrait du registre foncier relatif à la parcelle n° [...] de la Commune de [...] du 28 octobre 2022 indiquant que le transfert de la parcelle avait été inscrit le 2 février 2022 ;

- une copie d'un courrier recommandé du conseil du poursuivant à la poursuivie du 26 août 2022 lui réclamant le paiement, dans un délai échéant le 8 septembre 2022, de la moitié du prix de vente de la parcelle susmentionnée, soit 710'000 francs.

b) Par courrier recommandé du 11 novembre 2022, le juge de paix a notifié la requête à la poursuivie et lui a imparti un délai échéant le 12 décembre 2022 pour se déterminer.

Dans ses déterminations du 12 décembre 2022, la poursuivie a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de la requête de mainlevée. Elle a produit un courrier de son conseil à celui du poursuivant du 25 octobre 2022 se plaignant des demandes insistantes d'argent de la part de celui-ci, du prélèvement indu des sommes de 1'135 fr. et 1'000 fr., et

du recours aux menaces et à la violence de sa part pour arriver à ses fins. Il a en particulier contesté le document du 6 novembre 2021 et le mandat à une société de courtage pour vendre l'immeuble de sa cliente. Il a, à toutes fins utiles, déclaré invalider, respectivement révoquer ces engagements, a réclamé le remboursement, dans un délai échéant le 15 novembre 2022 de la somme de 2'135 fr., et a exigé le retrait de la poursuite n° 10'551'581 dans le même délai.

3. Par prononcé non motivé du 6 février 2023, notifié à la poursuivie le 1^{er} mars 2023, le Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 710'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 9 septembre 2022 (I), a fixé les frais judiciaires à 990 fr. (II), les a mis à la charge de la poursuivie (III) et a dit qu'en conséquence, celle-ci rembourserait au poursuivant son avance de frais, par 990 fr., et lui verserait des dépens de première instance, fixés à 5'000 fr. (IV).

Le 1^{er} mars 2023, la poursuivie a demandé la motivation de ce prononcé.

Les motifs du prononcé ont été adressés aux parties le 27 avril 2023 et notifiés à la poursuivie le lendemain. Le premier juge a en substance considéré que la partie poursuivante avait produit une reconnaissance de dette établie le 6 novembre 2021 par laquelle la partie poursuivie s'engageait à lui donner 50 % du produit de la vente de sa maison à la signature, qu'il s'agissait d'une reconnaissance de dette conditionnelle dont le montant était aisément déterminable par rapprochement avec l'acte de vente, qu'il ressortait en effet des pièces produites que la maison de la partie poursuivie avait été vendue par acte notarié du 25 novembre 2021 pour un montant de 1'420'000 fr. et que le transfert de la propriété avait été inscrit au registre foncier avec effet au 2 février 2022, que l'avènement de la condition suspensive figurant dans la reconnaissance de dette était ainsi établi par pièce et que les moyens libératoires de la partie poursuivie - qui contestait avoir signé la reconnaissance de dette du 6 novembre 2021, alléguait l'avoir en tout cas

invalidée par courrier du 25 octobre 2022 car elle se sentait en substance menacée par le poursuivant au moment de la signature de cet acte et prenait massivement des antidépresseurs, soutenait en outre que c'était son fils, soit la partie poursuivante, qui avait pris l'initiative de conclure un contrat de courtage à son nom mais sans son consentement au moyen d'une adresse électronique à laquelle n'avait pas accès et indiquait enfin avoir été représentée par un notaire qui l'avait invitée à ne signer aucun document sans le consulter au préalable - ne reposaient sur aucune pièce et n'étaient ainsi pas rendus vraisemblables. Le premier juge en a conclu qu'il convenait de prononcer la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 710'000 fr. plus intérêt au taux de 5 % l'an dès le 9 septembre 2022, lendemain de la mise en demeure.

4. Par acte du 5 mai 2023, la poursuivie a recouru contre ce prononcé en concluant, principalement à sa réforme en ce sens que la requête de mainlevée est rejetée et, subsidiairement, à l'annulation du prononcé et au renvoi de la cause au premier juge pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Elle a requis que l'effet suspensif soit accordé au recours.

Par décision du 11 mai 2023, le président de la cour de céans a admis la requête d'effet suspensif.

Dans ses déterminations du 16 juin 2023, l'intimé a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours. Il a produit un bordereau de huit pièces.

En droit :

1. Le recours, écrit et motivé, a été déposé dans les formes requises (art. 321 al. 1 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) et en temps utile, dans le délai de dix jours suivant la

notification de la décision motivée (art. 321 al. 2 CPC). Il est ainsi recevable. La pièce produite – soit le prononcé entrepris – est également recevable (art. 321 al. 3 CPC).

La réponse de l'intimé, déposée dans le délai de l'art. 322 al. 2 CPC, est également recevable. Il en va de même des pièces produites qui figurent déjà au dossier de première instance et ne sont donc pas nouvelles.

2. La recourante fait notamment valoir que document daté du 6 novembre 2021 ne comprend pas d'engagement de verser une somme d'argent déterminée ou aisément déterminable. Elle soutient que les termes utilisés dans ce document, soit « *je donne 50 % de la vente de la maison à la signature à M. F. _____, mon fils unique* » ne permettent en aucun cas d'affirmer qu'il s'agirait du prix de vente versé par l'acheteur sur la base de l'acte de vente, qu'en effet, de nombreux postes viennent notoirement en déduction du prix de vente (remboursement d'un prêt hypothécaire, droits de mutation et autre taxes, frais notariés etc.), qu'une personne raisonnable ne s'engagerait pas à donner la moitié du prix de vente versé par l'acheteur sans tenir compte de ces frais, que le pourcentage de 50 % devrait donc tout au plus porter sur le montant net du prix de vente, que le montant des frais n'a toutefois pas été établi par l'intimé et que c'est ainsi à tort que la juge de paix a accordé la mainlevée à hauteur de 710'000 francs.

2.1 Selon l'art. 82 LP (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite, RS 281.1), le créancier dont la poursuite se fonde sur une reconnaissance de dette constatée par acte authentique ou sous seing privé peut requérir la mainlevée provisoire (al. 1) ; le juge la prononce si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (al. 2).

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 provisoire examine seulement la force probante du titre produit par le créancier, sa nature formelle - et non la validité de la créance - et lui attribue force exécutoire si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblables ses moyens libératoires (ATF 145 III 160 consid. 5.1 et la référence; TF 5A_39/2023 du 24 février 2023 consid. 5.2.2; TF 5A_272/2022 du 4 août 2022 consid. 6.1.2 et les références).

Constitue une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 LP, en particulier, l'acte sous seing privé, signé par le poursuivi - ou son représentant (ATF 132 III 140 consid. 4.1.1 et les arrêts cités) -, d'où ressort sa volonté de payer au poursuivant, sans réserve ni condition, une somme d'argent déterminée, ou aisément déterminable, et exigible (ATF 145 III 20 consid. 4.1.1 ; ATF 139 III 297 consid. 2.3.1 et la jurisprudence mentionnée).

Une reconnaissance de dette peut aussi résulter d'un ensemble de pièces dans la mesure où il en ressort les éléments nécessaires, ce qui signifie que le document signé doit clairement et directement faire référence, respectivement renvoyer, aux documents qui mentionnent le montant de la dette ou permettent de le chiffrer (ATF 139 III 297 consid. 2.3.2 et parmi plusieurs: ATF 136 III 627 consid. 2 et 3.3 ; ATF 132 III 480 consid. 4.1 et les références citées). En d'autres termes, cela signifie que le montant de la dette doit être fixé ou aisément déterminable dans les pièces auxquelles renvoie le document signé, et ce au moment de la signature de ce dernier (ATF 139 III 297 consid. 2.3.2 et les réf. cit. ; Veuillet/Abbet, in Abbet/Veuillet, La mainlevée de l'opposition, 2e éd., 2022, n. 48 ad art. 82 LP).

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_272/2022 précité consid. 6.1.3.2 ; TF 5A_595/2021 du 14 janvier 2022 consid. 6.2.1). 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 précité consid. 4.3.3 ;

TF 5A_595/2021 précité consid. 6.2.1). 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_39/2023 précité consid. 5.2.4 ; TF 5A_989/2021 du 3 août 2022 consid. 4.2.1 ; TF 5A_595/2021 précité consid. 6.2.1).

2.2 En l'espèce, le document signé le 6 novembre 2021, invoqué comme titre à la mainlevée provisoire, a le contenu suivant :

« Concerne : vente de la maison

Je donne 50 % de la vente de la maison à la signature à Mr F. _____, mon fils unique. »

La portée de cette déclaration n'est effectivement pas claire. Les termes « *Je donne 50 % de la vente de la maison* » peuvent en effet s'interpréter en ce sens que le signataire s'engage à verser la moitié du produit de la vente brut, soit la moitié du prix convenu avec l'acheteur. Ils peuvent toutefois aussi signifier que l'auteur s'engage à payer la moitié du produit de la vente net, soit la moitié du bénéfice réalisé une fois déduits les différents frais liés à la vente. La distinction n'est en outre pas anodine dans le cas d'espèce puisqu'il ressort de l'acte de vente que la recourante doit précisément assumer un certain nombre de frais en lien avec la vente de sa maison, en particulier ceux liés à une procédure en annulation d'un titre hypothécaire égaré (art. 4 de de l'acte de cession du droit d'acquérir et réquisition de transfert), l'impôt sur le gain immobilier ainsi que toutes charges fiscales frappant la plus-value immobilière (art. 6 dudit acte) sans compter les frais de courtage. À défaut d'éléments intrinsèques au titre permettant de trancher entre ces différentes interprétations, la mainlevée devait être refusée.

Elle devait d'autant plus être refusée que le montant de la créance n'était ni déterminé ni déterminable au moment où le document du 6 novembre 2021 a été signé. Cet acte ne contient en effet aucune

indication chiffrée sur le montant effectivement dû. On peut certes admettre qu'il fait implicitement référence à l'acte de vente de la maison. Le premier contrat de vente n'a toutefois été signé qu'ultérieurement, soit le 25 novembre 2021. Aucun des documents produits ne permet par ailleurs de considérer que le prix de vente de la maison avait été définitivement arrêté avec les acheteurs avant cette date. En d'autres termes, il n'est pas possible de considérer que la créance était déterminée ou déterminable au moment de la signature de la reconnaissance de dette comme l'exige pourtant la jurisprudence du Tribunal fédéral rappelée ci-dessus.

Il s'ensuit que le recours doit être admis, sans qu'il soit nécessaire d'examiner les autres arguments de la recourante.

3. En conclusion, le recours doit être admis et le prononcé réformé en ce sens que la requête de mainlevée est rejetée.

Vu l'admission du recours, les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 990 fr., doivent être mis à la charge du poursuivant, qui versera en outre à la poursuivie des dépens de première instance, fixé à 2'000 fr., vu le caractère succinct des déterminations du 12 décembre 2022 (art. 106 al. 1 CPC ; art. 3 al. 2, 6 et 20 al. 2 TDC [tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile ; BLV 270.11.6]).

Pour le même motif, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'485 fr., doivent être mis à la charge de l'intimée, qui en remboursera l'avance à la recourante (art. 111 al. 2 CPC) et lui versera des dépens de deuxième instance, fixés à 1'500 fr. (art. 3 al. 2 et 8 TDC).

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 Y. _____ au commandement de payer n° 10'551'581 de l'Office des poursuites du district du Gros-de-Vaud, notifié à la réquisition de F. _____, est maintenue.

Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 990 fr. (neuf cent nonante francs) sont mis à la charge du poursuivant.

Le poursuivant F. _____ doit verser à la poursuivie Y. _____ la somme de 2'000 fr. (deux mille francs) à titre de dépens de première instance.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'485 fr. (mille quatre cent huitante-cinq francs), sont mis à la charge de l'intimé.

IV. L'intimé F. _____ doit verser à la recourante Y. _____, la somme de 2'985 fr. (deux mille neuf cent huitante-cinq francs) à titre de restitution d'avance de frais et de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

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

- Me John-David Burdet, avocat (pour Y. _____),
- Me Jean-Marc Reymond, avocat (pour F. _____).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 710'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, au moins à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué à :

- Mme le Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud.

Le greffier :