

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 30 juillet 2025

Composition : M. HACK, président
Mmes Byrde et Giroud Walther, juges
Greffier : Mme Debétaz Ponnaz

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 **V.**_____, à [...], contre le prononcé rendu le 16 octobre 2024 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause opposant la recourante à **I.**_____ **SA**, à [...].

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) Le 10 juin 2024, à la réquisition de V._____, représentée par son conseil, Me Sophie Girardet, l'Office des poursuites du district de l'Ouest lausannois a notifié à I._____SA, dans la poursuite n° 11'289'618, un commandement de payer portant sur le montant de 180'000 fr., plus intérêt à 5 % l'an dès le 5 février 2024, et indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation : « *Peine conventionnelle contrat de vente immobilière à terme du 20.05.2022* ».

La poursuivie a formé opposition totale.

b) Par acte déposé par son conseil le 3 septembre 2024, la poursuivante a requis de la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois, avec suite de frais et dépens, la mainlevée provisoire de l'opposition. A l'appui de sa requête, elle a produit en copie, outre le commandement de payer précité (P 19), notamment les pièces suivantes :

- un contrat de vente à terme et droit d'emption signé par les parties devant Claude Paquier, notaire, le 20 mai 2022, par lequel la poursuivante vendait l'immeuble RF [...] de [...] à la poursuivie, qui l'achetait au prix de 1'200'000 fr. payable le jour de la signature de la réquisition de transfert. Selon l'art. 18 du contrat, cette signature interviendrait en tout temps à la requête de la venderesse, moyennant convocation préalable avec un préavis de nonante jours au minimum, ou à défaut de convocation préalable, le 15 mars 2024, les parties conférant tous pouvoirs au notaire pour requérir le transfert sous sa seule signature, moyennant constat du paiement de l'entier du prix de vente. Dans tous les cas, la vente à terme prendrait fin le 1^{er} avril 2024. Aux termes de l'art. 19 du contrat, si l'une des parties, régulièrement convoquée conformément à l'art. 18, ne donnait pas suite à ses engagements, l'autre partie aurait le droit d'exiger à son choix, soit l'exécution de la vente, soit le paiement d'une indemnité forfaitaire de 180'000 fr. à titre de clause pénale, pour solde de tout

compte, et cette indemnité serait exigible en capital et accessoires dès le constat de carence, sans autre mise en demeure (P 1) ;

- un constat de carence dressé par le notaire Paquier le 5 février 2024 en présence de la venderesse, exposant que celle-ci avait requis l'anticipation du transfert de l'immeuble au 3 février 2024 par lettre recommandée du 1^{er} novembre 2023 adressée à l'acheteuse avec copie au notaire, que le 3 février 2024 tombant un samedi, la signature de la réquisition de transfert avait été convenue le 5 février 2024 à 8 heures 30, que par courriel du 14 novembre 2023, l'acheteuse avait confirmé sa présence à ce rendez-vous, que par courriel du 2 février 2024, elle avait indiqué à la venderesse n'avoir pas obtenu le financement bancaire nécessaire à l'acquisition de l'immeuble et avait sollicité un délai supplémentaire au 31 décembre 2024 et que par réponse envoyée par courriel du 3 février 2024, la venderesse lui avait indiqué vouloir maintenir le rendez-vous du 5 février 2024. Au terme de cet exposé, le notaire constatait la carence de l'acheteuse qui, à 9 heures le 5 février 2024, d'une part n'avait pas versé le prix de vente et d'autre part ne s'était pas présentée (P 17).

c) Par déterminations du 9 octobre 2024, la poursuivie, représentée par son administrateur avec signature individuelle, a conclu au rejet de la requête de mainlevée, avec suite de frais.

d) La juge de paix a tenu audience le 10 octobre 2024, par défaut de la partie poursuivie. La poursuivante était représentée par la stagiaire de son avocate.

2. Par prononcé du 16 octobre 2024, dont les motifs ont été adressés aux parties le 15 janvier 2025 et notifiés au conseil de la poursuivante le lendemain, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a rejeté la requête de mainlevée (I), a arrêté les frais judiciaires à 660 fr., compensés avec l'avance de frais de la poursuivante (II), a mis les frais à la charge de la poursuivante (III) et n'a pas alloué de dépens (IV).

Elle a considéré, en bref, que les documents produits par la poursuivante valaient reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 al. 1 LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1), que la poursuivie ne soulevait aucun moyen libératoire valable, que la mainlevée provisoire aurait dû être prononcée à hauteur de 180'000 fr. avec intérêts au taux de 5 % l'an dès le 5 février 2024 et que le rejet de la requête de mainlevée constituait une erreur, laquelle ne pouvait toutefois pas être rectifiée par la juge de paix en application de l'art. 334 CPC (Code de procédure civile ; RS 272), mais uniquement par l'autorité de recours.

3. Par recours adressé le lundi 27 janvier 2025 à la cour de céans, la poursuivante a conclu, avec suite de frais et dépens, principalement, à la réforme du prononcé précité en ce sens que la mainlevée provisoire de l'opposition formée par l'intimée à la poursuite en cause est accordée à concurrence de 180'000 fr., plus intérêts au taux de 5 % l'an dès le 5 février 2024, subsidiairement, à l'annulation du prononcé et au renvoi de la cause à la première juge pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Dans une lettre adressée à la cour de céans le 28 mars 2025, dans le délai qui lui avait été imparti pour se déterminer sur le recours, l'intimée a déclaré s'en remettre à justice, précisant que dans la mesure où elle n'avait pas initié la procédure de recours, elle partait du principe qu'elle n'aurait pas à en supporter les frais.

En droit :

I. Exercé dans les formes requises, par acte écrit et motivé (art. 321 al. 1 CPC) contenant des conclusions recevables, et déposé en temps

utile, dans les dix jours suivant la notification de la décision motivée (art. 321 al. 2 *cum* 142 al. 3 CPC), le recours est recevable.

La réponse de l'intimée est également recevable (art. 322 CPC).

II. La recourante soulève le grief de violation du droit (art. 320 let. a CPC), en particulier de l'art. 82 al. 1 LP, et relève que la première juge reconnaît elle-même cette violation du droit.

a) aa) Selon 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), que le juge 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 ; 142 III 720 consid. 4.1 et l'arrêt cité). Le juge 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 et l'arrêt cité).

Constitue une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 al. 1 LP l'acte authentique ou 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 exigible (ATF 145 III 20 consid. 4.1.1 ; TF 5A_1015/2020 du 30 août 2021 consid. 3.2).

bb) Un contrat écrit stipulant une peine conventionnelle constitue, avec la preuve de l'inexécution de la prestation promise, une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 LP (TF 5A_1015/2020 précité consid. 3.2.2 ; 5A_946/2020 du 8 février 2021 consid. 3.2 ; 5A_867/2018 du 4 mars 2019 consid. 4.1.1 ; Veillet/Abbet, in Abbet/Veillet, La mainlevée de l'opposition, n. 208 ad art. 82 LP). L'inexécution de la prestation promise constitue une condition suspensive dont la preuve peut être apportée en principe par titre (Veillet/Abbet, *loc. cit.*). Un contrat de vente immobilière à terme prévoyant une peine conventionnelle d'un montant déterminé en cas de non-exécution assorti d'un constat notarié de carence, preuve de son inexécution par l'acheteur, suffit à l'obtention de la mainlevée par le vendeur (TF 5A_1015/2020 précité consid. 3.2.2 ; TF 5A_169/2009 du 3 novembre 2009 consid. 3.3 ; Veillet/Abbet, *loc. cit.*).

b) En l'espèce, au terme d'un raisonnement correct tenu au moment de motiver son prononcé, la juge de paix est parvenue à la conclusion que le contrat de vente immobilière à terme du 20 mai 2022 et le constat de carence notarié du 5 février 2024 valaient ensemble titre de mainlevée provisoire de l'opposition pour la peine conventionnelle, exigible dès le constat de carence sans autre mise en demeure, que la poursuite ne soulevait pour sa part aucun moyen libératoire valable et que la mainlevée provisoire aurait dès lors dû être prononcée à concurrence de 180'000 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 5 février 2024, mais que le dispositif du 16 octobre 2024 rejetant la requête de mainlevée ne pouvait pas être rectifié à ce stade, seul un recours offrant cette possibilité.

c) Vu ce qui précède, il y a lieu d'admettre le recours et, la cause étant en état d'être jugée (art. 327 al. 3 let. b CPC), de réformer le prononcé attaqué en ce sens que l'opposition à la poursuite en cause est provisoirement levée à concurrence de 180'000 fr., plus intérêt à 5 % l'an dès le 5 février 2024. Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à

660 fr., doivent être mis à la charge de la poursuivie, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Celle-ci doit par conséquent rembourser son avance de frais du même montant à la poursuivante et lui verser en outre des dépens de première instance (art. 111 al. 1 et 2 aCPC, soit la version applicable jusqu'au 31 décembre 2024). Ces dépens sont arrêtés à 1'500 fr. (art. 3 al. 1 et 2, 6 et 20 al. 2 TDC [tarif des dépens en matière civile ; BLV 270.11.6]), le travail effectué par le conseil de la poursuivante - rédaction d'une requête de mainlevée sans complexité particulière et représentation de sa cliente par sa stagiaire à une brève audience, à laquelle la partie poursuivie a fait défaut - présentant une disproportion avec le montant forfaitaire (compris entre 3'000 fr. et 8'000 fr.) de dépens prévu par le tarif pour une valeur litigieuse de 180'000 fr. en procédure sommaire. Au montant arrêté s'ajoutent des débours de 75 fr. (art. 19 al. 2 TDC).

Les frais judiciaires de deuxième instance doivent être laissés à la charge de l'Etat (art. 107 al. 2 CPC ; TF 5A_60/2023 du 4 avril 2023 consid. 3.1 et les arrêts cités) et l'avance de frais de 990 fr. versée par la recourante doit lui être remboursée par la caisse du Tribunal cantonal.

Il n'est revanche pas alloué de dépens de deuxième instance à la recourante. L'intimée, qui s'en est remise à justice sur le sort du recours contre une décision qu'elle n'avait pas sollicitée, entachée d'une erreur qu'elle n'avait pas provoquée, ne saurait être considérée comme la « partie succombante » au sens de l'art. 106 al. 1 CPC et n'a donc pas à indemniser la recourante, par le versement de dépens, des frais que celle-ci a exposés pour saisir l'instance de recours (TF 4D_69/2017 du 8 mars 2018 consid. 6). Quant à l'Etat, seuls les frais judiciaires et non les dépens peuvent être mis à sa charge en vertu de l'art. 107 al. 2 CPC, sauf cas de déni de justice caractérisé (CPF 20 avril 2020/101 et les références citées), non réalisé en l'espèce.

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 I. _____ SA au commandement de payer n° 11'289'618 de l'Office des poursuites du district de l'Ouest lausannois, notifié à la réquisition de V. _____, est provisoirement levée à concurrence de 180'000 fr. (cent huitante mille francs), avec intérêt à 5 % l'an dès le 5 février 2024.

Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 660 fr. (six cent soixante francs), sont mis à la charge de la poursuivie.

La poursuivie I. _____ SA doit verser à la poursuivante V. _____ la somme de 2'235 fr. (deux mille deux cent trente-cinq francs) à titre de restitution d'avance de frais et de dépens de première instance.

- III. Les frais judiciaires de deuxième instance sont laissés à la charge de l'Etat.
- IV. Il n'est pas alloué de dépens 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 :

- Me Sophie Girardet, avocate (pour V. _____),
- I. _____ SA.

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 180'000 francs.

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

Cet arrêt est communiqué à :

- Mme la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois.

La greffière :