

**COUR DES POURSUITES ET FAILLITES**

---

---

Arrêt du 6 mai 2011

---

Présidence de M. SAUTEREL, vice-président  
Juges : Mme Carlsson et M. Bosshard  
Greffier : Mme Debétaz Ponnaz

\*\*\*\*\*

**Art. 82 LP**

Vu le prononcé rendu le 6 septembre 2010, à la suite de l'audience du 6 juillet 2010, par le Juge de paix du district de Lausanne, rejetant la requête de mainlevée déposée par **B.**\_\_\_\_\_, à Saint-George, dans la poursuite n° 5'026'852 de l'Office des poursuites de Lausanne-Ouest exercée à son instance contre **V.**\_\_\_\_\_, au Mont-sur-Lausanne, et arrêtant les frais de justice du poursuivant à 120 fr., sans allocation de dépens,

vu les motifs de cette décision adressés pour notification aux parties le 23 novembre 2010,

vu le recours formé par B. \_\_\_\_\_ par acte du 30 novembre 2010, concluant, implicitement, à la réforme du prononcé en ce sens que la mainlevée provisoire de l'opposition à la poursuite en cause est accordée,

vu le mémoire produit par le recourant le 5 février 2011, accompagné de trois pièces, dont une pièce nouvelle,

vu les pièces du dossier;

attendu qu'en vertu de l'art. 405 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272 - entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011), le recours est régi par les dispositions de procédure de la LVLP (loi vaudoise d'application de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite; RSV 280.05) dans sa rédaction en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010 (art. 45 ss LVLP),

que le recours a été déposé en temps utile, dans le délai de dix jours suivant la notification du prononcé motivé de première instance (art. 57 al. 1 LVLP), et comporte des conclusions suffisantes en réforme (art. 58 al. 1 LVLP et 461 CPC-VD - Code de procédure civile vaudoise; RSV 270.11), de sorte qu'il est recevable,

qu'en revanche, la pièce nouvelle produite avec le mémoire, savoir la pièce intitulée "Décompte acheteur - vendeur", est irrecevable, l'administration de preuves nouvelles en deuxième instance étant prohibée en matière de mainlevée d'opposition et la cour de céans statuant sur la base du dossier tel qu'il a été constitué devant le juge de première instance (art. 58 al. 3 LVLP);

attendu qu'à l'appui de sa requête de mainlevée du 2 mars 2010, le poursuivant avait produit notamment les pièces suivantes :

- l'original du commandement de payer notifié à V.\_\_\_\_\_ le 24 mars 2009 dans la poursuite n° 5'026'852 de l'Office des poursuites de Lausanne-Ouest et frappé d'opposition totale, portant sur la somme de 772 fr. 45, plus intérêt à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> février 2009, et indiquant comme titre de la créance et cause de l'obligation "Part de l'impôt foncier 2008 à votre charge pour la villa de Clarens";

- copie d'un acte notarié de vente à terme conditionnelle et droit d'emption du 12 novembre 2007, portant sur la vente d'un immeuble (RF [...]) à Montreux par B.\_\_\_\_\_ et un tiers conjointement, "le vendeur", à V.\_\_\_\_\_, "l'acquéreur". Cet acte comprend notamment les clauses suivantes :

"

#### IV

#### ENTREE EN POSSESSION

L'entrée en jouissance de l'immeuble vendu aura lieu lors du règlement du solde du prix de vente.

A cette date, le prix étant payé, les lieux seront libres d'occupation, remis à l'acquéreur conformément aux usages locaux.

L'entrée en possession, quant à elle, aura lieu le jour de l'inscription du présent acte au Registre foncier.

Dès l'entrée en jouissance, l'acquéreur supportera tous les frais et charges courants inhérents à l'immeuble vendu.

[...]

#### VI

#### CLAUSES SPECIALES

[...]

6) L'impôt foncier communal, les primes d'assurance-incendie, l'abonnement à l'eau, les taxes d'épuration des eaux, d'égout et du feu, ainsi que toutes autres charges courantes qui seront dues sur l'immeuble en cause, lors de la régularisation du transfert de propriété, seront répartis entre vendeur et acquéreur, au prorata du temps de jouissance, selon décompte acheteur/vendeur à établir à ce sujet et dont le solde est à régler dans les trente jours par la partie débitrice.

[...]"

- copie d'un bordereau d'impôt sur gains immobiliers du 14 mai 2008, concernant la transaction précitée, dont il ressort que le transfert de l'immeuble a été inscrit au registre foncier le 2 mai 2008;

- copie d'une lettre du 26 janvier 2009 du poursuivant au poursuivi et son épouse, les priant de trouver jointe à ses lignes "copie des impôts fonciers

2008 de la villa de Clarens", qu'il avait payés en totalité, et de lui rembourser la part leur incombant de 772 fr. 35, selon le calcul suivant : 8 : 12 x 1'158 fr. 55;

- copie d'une facture n° 402.109676 du 25 novembre 2008 de la Commune de Montreux concernant l'impôt foncier et la taxe d'égoûts pour l'immeuble RF [...], d'un montant total de 1'158 fr. 55, TVA comprise, échéant le 25 décembre 2008;

- copie d'une lettre du 8 mars 2009 du poursuivant au poursuivi et son épouse, les priant d'effectuer le remboursement demandé jusqu'au 15 mars 2009 au plus tard;

attendu que le premier juge a rejeté la requête de mainlevée, considérant en bref que le décompte acheteur/vendeur prévu par la clause VI ch. 6 de l'acte de vente n'avait pas été produit ni, apparemment, établi;

attendu que, selon l'art. 82 LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite; RS 281.1), le créancier dont la poursuite se fonde sur une reconnaissance de dette peut requérir la mainlevée provisoire de l'opposition, que le juge prononce si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération,

que constitue une reconnaissance de dette notamment l'acte sous seing privé d'où résulte la volonté du poursuivi de payer au poursuivant une somme d'argent déterminée, ou à tout le moins déterminable, et échue, sans réserve ni condition (ATF 130 III 87, JT 2004 II 118; ATF 122 III 125, JT 1998 II 82; Panchaud/Caprez, La mainlevée d'opposition, § 1; Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 29 ad art. 82 LP),

qu'en l'espèce, la clause VI ch. 6 du contrat de vente signé par les parties constitue un engagement du vendeur et de l'acquéreur de s'acquitter chacun de la part lui incombant de l'impôt foncier et des autres

charges énumérées dus lors de la régularisation du transfert, au prorata du temps de jouissance et selon un décompte acheteur/vendeur à établir,

que le montant total dû à ce titre au moment de l'inscription du transfert au registre foncier le 2 mai 2008 peut être considéré comme suffisamment établi par la production de la facture y relative de 1'158 fr. 55 pour l'année 2008,

qu'en revanche, la détermination de la répartition de cette somme entre les parties suppose l'établissement d'un décompte acheteur/vendeur,

qu'on ne saurait considérer que la lettre du recourant du 26 janvier 2009 constitue, comme il le soutient, un tel décompte, s'agissant d'un calcul établi unilatéralement par une partie sur la base d'une période de huit mois, qui n'est pas établie,

que, selon la clause IV al. 1 du contrat de vente, l'entrée en jouissance de l'immeuble vendu devait avoir lieu lors du règlement du solde du prix de vente,

que cette date n'est établie par aucune pièce au dossier,

qu'elle se distingue de la date d'entrée en possession de l'immeuble, qui correspond, selon la clause IV al. 3 de l'acte de vente, au jour de l'inscription de l'acte au registre foncier,

que la réalisation des conditions de l'engagement de payer n'étant pas établie par titre, la mainlevée provisoire de l'opposition ne peut pas être prononcée;

attendu que le recours doit ainsi être rejeté et la décision de première instance confirmée,

que les frais de deuxième instance du recourant doivent être arrêtés à 180 francs.

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.
- II.** Le prononcé est confirmé.
- III.** Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 180 fr. (cent huitante francs).
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 6 mai 2011

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, prend date de ce jour.

Il est notifié, par l'envoi de photocopies, à :

- M. B. \_\_\_\_\_,
- M. V. \_\_\_\_\_.

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 772 fr. 45.

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, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme le Juge de paix du district de Lausanne.

La greffière :