

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 28 octobre 2021

Composition : M. HACK, président
Mmes Byrde et Giroud Walther, juges
Greffier : M. Elsig

Art. 29 al. 2 Cst. ; 82 al. 1 LP ; 160, 163 al. 3 CO ; 321 al. 1 CPC

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 **X.**_____, à [...], contre le prononcé rendu le 3 mai 2021, à la suite de l'interpellation du poursuivi, par le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause opposant le recourant à **D.**_____, à [...].

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. Le 6 août 2020, à la réquisition d'D._____, l'Office des poursuites du district de l'Ouest lausannois a notifié à X._____, dans la poursuite n° 9'650'938, un commandement de payer les sommes de 1) 94'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 6 mars 2020 et 2) 103 fr. 30 sans intérêt, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation :

« 1. Contrat de vente à terme du 20 novembre 2019.

Poursuivi conjointement et solidairement avec Madame W._____

2. Constat OP Riviera du 30.6.20 relatif à l'inexécution de la notification ».

Le poursuivi a formé opposition totale.

2. a) Par acte du 17 septembre 2020, la poursuivante a, par son conseil Me Winkelmann, requis du Juge de paix du district de l'Ouest lausannois la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 94'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 6 mars 2020, les frais des poursuites n°s 9'629'026 et 9'650'938 étant mis à la charge du poursuivi et lui étant remboursés par celui-ci. A l'appui de son écriture, elle a produit, outre le commandement de payer susmentionné, notamment les pièces suivantes, en copies :

- un acte de « vente à terme - droit d'emption » passé devant le notaire V._____ le 20 novembre 2019 par la poursuivante en tant que venderesse et par le poursuivi et W._____, en tant qu'acquéreurs, portant sur l'immeuble n° [...] de la Commune de [...], contenant notamment les clauses suivantes :

« II.- EXECUTION

1.- Signature de la réquisition de transfert

La signature de la réquisition de transfert interviendra à une date que les parties fixeront d'un commun accord d'ici au 17 janvier 2020, date fixée pour le paiement du prix de vente.

A défaut d'entente entre parties d'ici à cette date, la plus diligente d'entre elles pourra requérir l'exécution du présent contrat par l'envoi sous pli recommandé d'une convocation adressée au moins 10 jours à l'avance.

2.- Inexécution

Si l'une ou l'autre des parties ne donne pas suite aux engagements ici souscrits, après y avoir été invitée selon la procédure décrite ci-dessus, il en sera fait constat par acte authentique et la partie non défaillante pourra à son choix :

- soit poursuivre l'exécution du contrat en demandant le transfert de l'immeuble et le paiement du prix,
- soit renoncer à l'exécution du contrat et demander en lieu et place le paiement d'une indemnité, à titre de clause pénale, d'ores et déjà fixée à CHF 124'000 - (cent vingt-quatre mille francs), montant immédiatement exigible, sans autre mise en demeure.

Dans l'hypothèse où l'acheteur fait défaut et que le vendeur choisit la clause pénale en lieu et place de l'exécution, l'acompte versé lui demeurera définitivement acquis à titre de paiement partiel de la clause pénale et l'acheteur devra lui verser le solde de la clause pénale. »

- un courrier recommandé du notaire V. _____ aux deux acquéreurs, du 20 janvier 2020, indiquant que, conformément au contrat notarié du 20 novembre 2019, ils devaient verser le solde du prix de vente, soit un montant de 1'210'000 fr., au 17 janvier 2021, que tel n'était pas le cas à ce jour, et qu'il était dès lors mandaté par la venderesse pour leur impartir un délai de dix jours pour qu'ils s'acquittent du solde du prix de vente, ainsi que de la provision légale pour les frais d'acquisition, comme prévu dans l'acte, à défaut de quoi un constat de carence serait dressé ;

- un second acte notarié d'V. _____ daté du 13 février 2020 intitulé « *constat de carence* » qui contient notamment le libellé suivant :

« (...)

6.- En l'absence d'instruction bancaires pour le versement du solde du prix de vente et par divers appels téléphoniques infructueux passés à partir du 6 janvier 2020 sur le téléphone portable d'X. _____ et au lieu de son travail, le notaire soussigné a tenter rappeler (sic) à X. _____ et W. _____ l'obligation qui leur était faite de verser le solde du prix de vente de **CHF 1'210'000.- (un million deux cent dix mille francs)** d'ici au 17 janvier 2020 au plus tard.

7.- En l'absence de nouvelles et suite à l'impossibilité de prendre contact avec X. _____ et W. _____, le notaire soussigné a appelé les fonds auprès de ces derniers par courrier recommandé du 10 janvier 2020, dont une copie est annexée.

8.- En date du 15 janvier 2020, X. _____ a appelé le secrétariat du notaire soussigné pour prendre rendez-vous avec ce dernier le 16 janvier 2020.

9.- Le 16 janvier 2020, X. _____ et de (sic) W. _____ ont confié au notaire soussigné les clefs de l'appartement vendu, auparavant remises par le fils d'D. _____ (sic) dans leur boîte aux lettres.

10.- Aucun montant n'a été versé sur le compte de consignation du notaire soussigné par X. _____ et W. _____ en date du 17 janvier 2020, pour parfaire le règlement du solde du prix de vente.

11.- Sur mandat oral de la venderesse et conformément aux clauses de l'acte de vente notarié, le notaire soussigné a adressé par lettre recommandée aux acheteurs une mise en demeure, leur intimant un délai de 10 jours pour s'acquitter du solde du prix de vente. Une copie de cette lettre du 20 janvier 2020 est ci-annexée.

12.- La lettre recommandée précitée n'a jamais été retirée et est revenue en retour au notaire soussigné en date du 30 janvier 2020. Le délai de mise en demeure de 10 jours convenu dans l'acte de vente a dès lors commencé à courir à l'échéance du délai de garde postal, soit le 29 janvier 2020. Le solde du prix de vente devait ainsi être versé d'ici au 8 février 2020 sur le compte du notaire soussigné.

13.- En date du 4 février 2020, le notaire a transmis sous pli simple une copie de sa lettre recommandée du 20 janvier 2020. Une copie de la lettre sous pli simple est ci-annexée.

14.- La somme de CHF 1'210'000 (un million deux cent dix mille francs) n'a à ce jour jamais été versé par X. _____ et W. _____.

CONSTAT DE CARENCE

Agissant sur requête d'D. _____, le notaire soussigné constate dès lors la carence d'X. _____ et de W. _____ quant à leur engagement de verser le solde du prix de vente de CHF 1'210'000 (un million deux cent dix mille francs).

Cette constatation vaut dès lors constat de carence.

Conformément au chapitre II.-, chiffre 2 de l'acte de vente à terme - droit d'emption précité, D. _____ a la faculté d'exiger

- soit l'exécution du contrat de vente, à savoir le transfert de l'immeuble susdésigné au nom d'X. _____ et de W. _____ et le paiement du prix de vente,

- soit le paiement de la clause pénale fixée à 10 % (dix pour cent) du prix de vente, à savoir la somme de **CHF 124'000.- (cent vingt-quatre mille francs)**, déduction faite d'un acompte de CHF 30'000.- (trente mille francs) d'ores et déjà versé en mains du vendeur.

Tout dommages-intérêts pour exécution tardive demeurent en outre réservés.

(...) »

- un courrier de Me Julien Chappuis à Me V. _____, daté du 15 février 2020, par lequel celui-ci déclare au notaire avoir été consulté par X. _____, fait référence à un courrier de mise en demeure du notaire du 4 février 2020, requiert, si le constat de carence n'a pas encore été établi, un bref délai pour permettre à son client de trouver un arrangement avec la partie adverse, et si le notaire refuse ou si le constat a déjà été établi, lui fait part du souhait de son client de conférer avec la venderesse, au

besoin par visio-conférence, pour rechercher une solution amiable ; il précise finalement que son mandant « *a pu trouver deux acheteurs potentiels qui seraient susceptibles de le remplacer, ce qui constituerait une issue favorable à toutes les parties en cause* » ;

- un courrier du conseil de la venderesse, du 5 mars 2020, à Me Julien Chappuis, conseil des acquéreurs, informant ceux-ci que sa cliente avait choisi de renoncer à l'exécution du contrat et de demander le paiement de l'indemnité prévue à titre de clause pénale au chiffre 2 du titre II du contrat ; il les invitait donc à verser, à réception du courrier, le montant de 94'000 fr. ;

- une réquisition de poursuite et divers courriers au sujet de la notification du commandement de payer.

b) Par courrier recommandé du 28 octobre 2020, le juge de paix a notifié la requête au poursuivi et lui a imparti un délai échéant le 27 novembre 2020, ultérieurement prolongé au 4 janvier 2021, pour se déterminer.

Le 4 janvier 2021, le poursuivi a déposé une réponse sur la requête de mainlevée, concluant à son rejet, avec suite de frais et dépens. A l'appui de son écriture, il a produit un courrier du 15 février 2020 de Me Chapuis à Me Winkelmann, déjà produit par l'autre partie (pièce 101).

Ces déterminations ont été transmises au conseil de la poursuivante le 13 janvier 2021.

Par courrier du 15 janvier 2021, le conseil de la poursuivante a requis et obtenu du juge de paix l'octroi d'un délai au 29 janvier 2021 pour déposer une réplique.

Par courrier du 28 janvier 2021, le conseil de la poursuivante a invoqué une modification à venir dans la réponse du poursuivi et a requis

l'octroi d'un délai de quinze jours dès la production de cette nouvelle écriture pour se déterminer.

Le 3 février 2021, le poursuivi a déclaré modifier sa réponse et retirer deux des pièces produites (pièces 102 et 103).

Le 22 février 2021, soit dans le délai imparti par le juge de paix, la poursuivante a déposé une réplique et a produit les pièces suivantes :

- une copie d'un courriel d'un représentant de la poursuivante à Me V. _____ du 17 janvier 2020, l'informant que la poursuivante avait, à la suite de l'absence de paiement du prix de vente par le poursuivi et W. _____, choisi de le mandater pour récupérer auprès des acheteurs le montant de la clause pénale de 124'000 fr., sous déduction de 30'000 fr. déjà payés ;
- une copie du courriel de réponse de Me V. _____ du 20 janvier 2020 expliquant qu'il pouvait se charger de la mise en demeure des acheteurs et de l'établissement d'un constat de carence, mais qu'il n'était pas habilité à leur réclamer le paiement de la clause pénale ;
- une copie d'une lettre de l'Office de la population de la Commune de [...] du 18 février 2021 renseignant le conseil de la poursuivante sur le domicile de W. _____ ;
- une copie d'un courriel dudit office du même jour indiquant n'avoir aucune information au sujet du domicile du poursuivi.

Le poursuivi n'a pas déposé de duplique dans le délai imparti.

3. Par prononcé du 3 mai 2021 dont les considérants écrits ont été adressés aux parties 12 juillet 2021, le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à

concurrence de 94'000 fr. plus intérêt au taux de 5% l'an dès le 6 mars 2020 (I), a arrêté à 480 fr. les frais judiciaires, compensés avec l'avance de frais de la partie poursuivante (II), mis ces frais à la charge de la partie poursuivie (III), a dit que la partie poursuivie rembourserait à la partie poursuivante son avance de frais de 480 fr. et lui verserait la somme de 2'000 fr. à titre de dépens (IV).

Le premier juge a considéré, en substance, que le contrat de vente, signé par la partie poursuivie, assorti du constat de carence, constituait ensemble une reconnaissance de dette pour la peine conventionnelle de 124'000 fr. contenue dans le contrat de vente, et que le montant de cette peine, qui équivalait au 10 % du prix de vente, n'était pas excessif selon la jurisprudence et qu'il n'y avait donc pas lieu de la réduire. En réponse aux arguments du poursuivi, elle a constaté qu'aucune clause du contrat n'interdisait à la partie poursuivante de faire appel au notaire ayant instrumenté l'acte de vente, ni n'imposait la production d'une procuration. Elle en a déduit que la mainlevée de l'opposition pouvait être prononcée à concurrence du montant demandé de 94'000 fr., qui correspondait à la peine conventionnelle de 124'000 fr. moins l'acompte sur le prix de vente de 30'000 fr. acquitté à la date de la passation du contrat de vente.

4. Par acte du 23 juillet 2021, X._____, par son conseil Me Julien Chappuis, au bénéfice d'une procuration signée le 21 juillet 2021, a recouru contre ce prononcé, concluant, préalablement, à la suspension de son caractère exécutoire et principalement à la réforme du prononcé en ce sens que la requête de mainlevée est rejetée (III), que les frais judiciaires de première instance sont mis à la charge de la partie poursuivante (IV) et que celle-ci lui doit paiement de 2'000 fr. à titre de dépens de première instance (V) ; subsidiairement il a conclu à l'annulation du prononcé et au renvoi de la cause au premier juge pour jugement dans le sens des considérants (VI).

Par décision du 26 juillet 2021, la Vice-Présidente de la cour de céans a admis la requête d'effet suspensif contenue dans le recours.

En droit :

I. Le recours, écrit, motivé et formé en temps utile (art. 321 al. 1 et 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272]), est recevable.

II. a) Le recourant invoque la violation des art. 82 LP (Loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1) et 163 al. 3 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) ainsi que l'excès du pouvoir d'appréciation (art. 4 CC [Code civil du 10 décembre 1907 ; RS 210]). Il fait d'abord valoir que la créance en paiement de la peine conventionnelle ne serait pas exigible parce que l'intimée n'aurait pas suivi la procédure prévue par le contrat ; il rappelle qu'en première instance il avait invoqué des « *vices de forme* » en ce sens que la poursuivante n'avait pas respecté les obligations prévues par le contrat de vente à terme puisqu'elle n'avait pas requis l'exécution par l'envoi sous pli recommandé d'une convocation adressée au moins dix jours à l'avance, que le notaire ayant instrumenté l'acte n'était pas légitimé à adresser la convocation précitée en lieu et place de l'intimée, et qu'en outre l'officier public n'avait produit aucune procuration à ce titre. Le recourant fait valoir que la motivation du premier juge, qui a écarté ces griefs en considérant qu' « *aucune clause du contrat n'interdisait à la partie poursuivante de faire appel au notaire ayant instrumenté l'acte de vente, ni n'imposait la production d'une procuration* », procéderait d'un excès de son pouvoir d'appréciation car une telle appréciation ne pouvait « *être opérée que par le juge du fond* ». De plus, le recourant invoque qu'il a fait valoir des moyens libératoires qui étaient immédiatement rendus vraisemblables, à savoir que la poursuivante n'avait pas allégué avoir subi un dommage et

qu'il avait lui-même proposé des « *acheteurs de substitution* » ; en les ignorant, le premier juge aurait violé son droit d'être entendu ainsi que l'art. 82 al. 2 LP. Enfin, il invoque que c'est à tort que le premier juge aurait retenu que la peine conventionnelle n'était pas excessive ; ce faisant, il aurait « *aussi excédé son pouvoir d'appréciation* », « *en interprétant la peine conventionnelle en fonction du pourcentage qu'elle représente sur le prix de vente* » ; cet excès du pouvoir d'appréciation serait « *en plus arbitraire, puisque l'interprétation de la clause litigieuse selon la jurisprudence fédérale n'a été que partiel [sic], vu que les moyens libératoires du recourant n'ont pas été examinés en violation de l'art. 82 al. 2 LP* », en particulier « *une faute légère qui justifiait une atténuation de la clause pénale* ». Il conteste au surplus la pertinence de la référence à l'arrêt TF 5A_169/2009 cité par le premier juge et invoque qu'il ressort de la jurisprudence, et en particulier de deux arrêts du Tribunal fédéral, « *que le fait de soulever le caractère manifestement disproportionné de la peine conventionnelle justifiait en l'espèce le rejet de la requête de mainlevée.* »

b)aa) Selon l'art. 82 al. 1 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. 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; TF 5A_773/2020 du 22 décembre 2020 consid. 3.1).

Constitue une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 al. 1 LP, en particulier, l'acte sous seing privé, signé par le poursuivi - ou son représentant (ATF 132 III 140 consid. 4.1.1) -, 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). Elle peut découler du rapprochement

de plusieurs pièces, pour autant que les éléments nécessaires en résultent (ATF 139 III 297 consid. 2.3.1 ; ATF 136 III 627 consid. 2 ; ATF 132 III 480 consid. 4.1 et les références). Lorsqu'il procède à l'interprétation du titre, le juge de la mainlevée provisoire ne peut prendre en compte que les éléments intrinsèques à ce titre, à l'exclusion des éléments extrinsèques qui échappent à son pouvoir d'examen (ATF 145 III 20 consid. 4.3.3 ; TF 5A_105/2019 du 7 août 2019 consid. 3.3.2 ; TF 5A_89/2019 du 1er mai 2019 consid. 5.1.3 ; TF 5A_867/2018 du 4 mars 2019 consid. 4.1.3 ; TF 5A_648/2018 du 25 février 2019 consid. 3.2.1 non destiné à la publication, et les références).

Un contrat écrit stipulant une peine conventionnelle (art. 160 CO) constitue, avec la preuve de l'inexécution de la prestation promise, une reconnaissance de dette (TF 5A_946/2020 du 8 février 2021 consid. 3.2 ; TF 5A_867/2018 du 4 mars 2019 consid. 4.1.1 et les références, publié in mp 2019 p. 230 ; TF 5A_734/2009 du 2 février 2010 consid. 3.1). 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_169/2009 du 3 novembre 2009 consid. 3.3 ; Veillet, in : Abbet/Veillet (éd.), La mainlevée de l'opposition, 2017, n° 149 ad art. 82 LP ; cf. par ex. CPF 20 avril 2020/17).

bb) Il est largement admis par la doctrine et la jurisprudence cantonale que le débiteur peut toutefois faire valoir que la peine est excessive au sens de l'art. 163 al. 3 CO, à tout le moins lorsque la clause pénale est manifestement exagérée (TF 5A_946/2020 précité consid. 3.2 ; Veillet, op. cit., n° 150 ad art. 82 LP ; Staehelin, in Staehelin/Bauer/Staehelin (éd.) Basler Kommentar, SchKG I, 2^e éd. 2010, n° 110 ad art. 82 LP ; Panchaud/Caprez, La mainlevée d'opposition, 1980, § 85, n° 9 et 18 ; Marchand, Précis de droit des poursuites, 2^e éd. 2013, p. 68; cf. ég., parmi d'autres, BJM 2020 p. 133 [BS] ; LGVE 2006 I no 50 [LU] ; RSJ 2005 p. 459 [SH] ; GVP 1991/92 p. 169 [ZG] ; JdT 1980 II p. 31 [VD] ; AGVE 1979 p. 63 [AG]). Le Tribunal fédéral a également fait mention, sans

autre développement, de cette exception (TF 5A_867/2018 du 4 mars 2019 consid. 4.4). Le point de savoir si, dans un tel cas, la mainlevée doit être refusée pour l'entier de la peine réclamée ou si une réduction peut être effectuée par le juge de la mainlevée est controversé et n'a à ce jour pas été tranché (TF 5A_946/2020 précité consid. 3.2 ; TF 5A_867/2018 précité consid. 4.4 ; TF 5A_114/2014 du 24 juillet 2014 consid. 3.4 et 3.5 ; en faveur de cette dernière possibilité, parmi d'autres : Staehelin, loc. cit.; en défaveur, parmi d'autres: Vuillet, loc. cit.). Dans un arrêt récent, le Tribunal fédéral a pu se dispenser de trancher la question, dès lors que le recourant n'avait pas chiffré ses conclusions subsidiaires tendant à la réduction du montant de la peine conventionnelle qu'il jugeait excessif et que, pour ce motif, il a jugé que ces conclusions subsidiaires et le grief y relatif de violation de l'art. 163 al. 3 CO étaient irrecevables (TF 5A_946/2020 précité consid. 1.2).

c) En l'espèce, c'est en vain que le recourant fait valoir que les étapes prévues par le contrat de vente, devant mener au constat de l'inexécution, n'ont pas été remplies. Il ressort en effet du constat dressé le 13 février 2020 par le notaire V._____ et du courrier de Me Chappuis du 15 février 2020 que le notaire a tenté, depuis le 6 janvier 2020, de joindre les acquéreurs à propos de leur obligation de verser le solde du prix de vente avant le 17 janvier 2020, et ce en vain, qu'il leur a donc adressé un courrier recommandé le 10 janvier 2020, qu'ensuite de ce courrier, le recourant a pris contact le 15 janvier 2020 avec le notaire, qu'un rendez-vous a été fixé le 16 janvier 2021, qu'au cours de celui-ci, les acquéreurs ont restitué les clés de l'objet, et qu'aucun montant n'avait été versé par les acquéreurs dans le délai fixé au 17 janvier 2020. C'est la raison pour laquelle le notaire, mandaté par l'intimée à cet effet selon l'échange de courriels au dossier, a imparti, par pli recommandé du 20 janvier 2020, un délai de dix jours aux acquéreurs pour s'acquitter du solde du prix de vente, en vain, ceux-ci n'ayant pas retiré ledit pli ; enfin, le 4 février 2020, le notaire a adressé, sous pli simple, une copie de ce pli recommandé à l'acquéreur ; donnant suite à ce dernier envoi, l'avocat du recourant a sollicité un bref délai supplémentaire. Dans ces conditions, le notaire, en tant que représentant de la venderesse, a bien requis des

acquéreurs l'exécution du contrat par pli recommandé, conformément au chiffre II. 1.-, second paragraphe, du contrat, que ce soit avant la date prévue pour l'exécution, et après celle-ci. Il a également tenté de convoquer ceux-ci à une séance, et un rendez-vous a été fixé et s'est tenu le 16 janvier 2020, au cours duquel les clés ont été restituées. Dans ces circonstances, le solde du prix n'ayant pas été acquitté avant et jusqu'au 17 janvier 2020, les acquéreurs étaient en demeure, et il n'était plus possible de fixer - avant le terme fixé dans l'acte de vente à terme - la date d'une séance devant notaire au cours de laquelle la vente aurait pu être conclue et la réquisition de transfert ordonnée. L'argument du recourant, selon lequel il n'a pas été convoqué à une telle séance, doit donc être rejeté ; quant à une séance postérieure à l'échéance dudit terme, il ne ressort pas de la lettre du contrat qu'elle devait être fixée. Du reste, quand son conseil a écrit au notaire, après l'échéance dudit terme, il n'a pas requis la fixation d'une séance formelle, mais seulement d'une visio-conférence, dans le but de trouver une solution amiable.

Quant au reproche selon lequel le premier juge n'aurait pas examiné les moyens libératoires du recourant, il tombe à faux. D'abord, le seul moyen libératoire que le recourant a fait valoir dans la partie « *Droit* » de ses déterminations a trait au fait que le caractère excessif de la clause pénale échapperait au pouvoir d'examen du juge de la mainlevée (cf. déterminations, pp. 4-5). Il n'est pas fait état, juridiquement, d'autres moyens libératoires. Le premier juge a cependant rejeté l'argument figurant dans la partie « *Faits* » des déterminations, selon lequel la venderesse devait agir seule et ne pouvait mandater le notaire V. _____ pour procéder aux opérations d'exécution prévue par le chapitre II de l'acte de vente ; en effet, il a expressément relevé que le contrat de vente à terme n'interdisait pas à la venderesse de faire appel au notaire ayant instrumenté l'acte, ni n'imposait la production d'une procuration. Certes, le premier juge ne s'est pas expressément référé aux allégués 38 et 42, figurant également dans la partie « *Faits* », selon lesquels l'acquéreur aurait signalé au notaire la présence de deux acheteurs de substitution pour le remplacer aux mêmes conditions (cf. all. 38), d'une part, et l'indemnité litigieuse ne se justifiait pas au vu de l'absence de dommage

(cf. all. 42), d'autre part. Contrairement à ce que croit le recourant, pour satisfaire à l'obligation de motiver découlant de l'art. 29 al. 2 Cst (Constitution fédérale du 18 avril 1999 ; RS 101) (dont il n'invoque du reste pas la violation), il suffit que l'autorité mentionne au moins brièvement les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision ; elle n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, peuvent être tenus pour pertinents (ATF 142 II 154 consid. 4.2 ; ATF 138 I 232 consid. 5.1 ; ATF 137 II 266 consid. 3.2) ; la motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1). Or, en l'occurrence, en considérant que le contrat de vente à terme, signé par la partie poursuivie, assorti du constat de carence, constituait ensemble une reconnaissance de dette pour la peine conventionnelle de 124'000 fr. contenue dans le contrat de vente et que le montant de cette peine, qui équivalait aux 10 % du prix de vente, n'était pas excessif et qu'il n'y avait donc pas lieu de la réduire, le premier juge a implicitement considéré comme non pertinents les allégués en cause, lesquels n'étaient du reste pas que factuels.

Quant aux griefs d'excès du pouvoir d'appréciation et de violation de l'art. 163 al. 3 CO, tenant au fait que le juge de la mainlevée ne pourrait pas connaître du moyen libératoire tiré du caractère excessif de la peine conventionnelle, ils tombent également à faux. En effet, la jurisprudence du Tribunal fédéral considère bien qu'il s'agit d'un moyen libératoire admissible (cf. ci-dessus consid. IIb)bb), la seule question demeurant ouverte étant celle de savoir si le juge de la mainlevée a la faculté de réduire le montant de la peine conventionnelle excessive (ibidem). Toutefois, en l'occurrence, en première et seconde instances, le poursuivi n'a conclu qu'au rejet de la requête de mainlevée, sans prendre de conclusions subsidiaires chiffrant le montant auquel la peine conventionnelle devrait être réduite ; en outre, le premier juge n'a pas considéré que la peine conventionnelle était excessive. Dans ces conditions, il ne saurait donc y avoir de violation de l'art. 163 al. 3 CO – qui prévoit que le juge doit réduire les peines qu'il estime excessives –, ni a

fortiori d'excès du pouvoir d'appréciation dans l'application de cette disposition.

Enfin, le recourant fait grief au premier juge de ne pas avoir qualifié d'excessive la peine conventionnelle prévue dans le contrat de vente à terme. Il y voit, là encore, un excès du pouvoir d'appréciation du premier juge. Ce faisant, le recourant n'expose pas en quoi le raisonnement du premier juge, selon lequel - en référence à la jurisprudence du Tribunal fédéral (ATF 133 III 201 consid. 5.4 et 5.5) et de la cour de céans (CPF 3 septembre 2018/192) - une peine conventionnelle d'un montant de 10 % du prix de vente ne serait pas excessive, serait faux. Il ne s'en prend pas à la motivation de la décision attaquée pour tendre à en démontrer le caractère erroné ; le grief ne satisfait donc pas aux exigences de motivation posées par l'art. 321 al. 1 in initio CPC et de la jurisprudence y relative (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1, avec la référence à TF 5A_247/2013 du 15 octobre 2013 consid. 3 ; ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5D_43/2019 du 24 mai 2019 consid. 3.2.2.1 et les références citées) ; il doit ainsi être écarté. De toute manière, l'argumentation du premier juge est correcte, et la cour de céans la fait sienne par adoption de motifs (pour une peine conventionnelle de 10 % du prix de vente d'un immeuble, cf. également CPF 20 mai 2019/78).

Quant au fait que le recourant aurait présenté deux acquéreurs de substitution disposés à reprendre le contrat aux mêmes conditions, il ne repose sur aucune pièce du dossier ; il n'a au demeurant aucun rapport avec le caractère prétendument excessif de la peine conventionnelle. Il en va de même de l'allégation selon laquelle l'intimée n'aurait pas subi de dommage, qui ne repose sur aucune pièce du dossier ; au demeurant, la peine conventionnelle est encourue même si le créancier ne subit aucun dommage (art. 161 al. 1 CO ; TF 4A_227/2020 du 28 janvier 2021 consid. 3.1.1 et les références citées).

d) Au vu de ce qui précède, les moyens du recourant doivent être rejetés dans la mesure où ils sont recevables.

III. En conclusion, le recours, manifestement mal fondé, doit être rejeté et le prononcé confirmé.

Vu le rejet du recours, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 720 fr. (art. 48 et 61 OELP [ordonnance du 23 septembre 1996 des émoluments perçus en application de la LP ; RS 281.35]), doivent être mis à la charge du recourant (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.

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 X._____.

IV. 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 Julien Chappuis, avocat (pour X. _____),
- Me Laurent Winkelmann, avocat (pour D. _____).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 94'000 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 du district de l'Ouest lausannois.

Le greffier :