

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 1 mai 2026

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
M. Hack et M. Maillard, juges
Greffière : Mme Joye

Art. 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.**_____ contre le prononcé rendu le 9 octobre 2025 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause opposant le recourant à **B.**_____.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) Le 31 janvier 2025, l'Office des poursuites du district de l'Ouest lausan-nois a notifié à B._____ (poursuivie), à la réquisition d'A._____ (poursuivant), un commandement de payer dans la poursuite n° 11'567'880 portant sur les sommes de : 1) 84'000 fr. plus intérêt à 5% dès le 12 janvier 2023 et 2) 24'000 fr. plus intérêt à 5% dès le 19 avril 2024, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation : 1) « Annulation du contrat de vente à terme-emption faite par le débiteur devant la notaire C._____ à Montreux. Acte de vente signé en date du 12.01 2023. Versement de Fr. 84'000.- le 11.01.202 » et 2) « Point 18 Clause pénale vente à terme d'emption pour anul. de la construction ».

La poursuivie a formé opposition totale.

b) Le 13 mai 2025, le poursuivant a requis de la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois qu'elle prononce la mainlevée provisoire de l'opposition à con-currence des montants en poursuite, en capital et intérêts. A l'appui de sa requête, il a produit, outre le commandement de payer précité, notamment les pièces suivantes :

- une copie d'un acte notarié de « vente à terme-emption » du 12 janvier 2023, instru-menté par la notaire C._____, par lequel B._____, représentée par D._____, a vendu à A._____ les lots de propriété par étages n° F, n° G et n° J de la commune d'Aigle pour le prix de 240'000 fr. ; les clauses 13 et 18 de l'acte ont la teneur suivante :

« **13. Paiement** : le prix de vente est et sera payé de la manière suivante :

a) versement d'un acompte de huitante-quatre mille francs sur le compte numéro IBAN (...), ouvert auprès de l'UBS S.A., à Lausanne, au nom de l'Association des notaires vaudois, rubrique C._____, dont quittance sous réserve de bonification.

CHF 84'000.-

L'acquéreur autorise le notaire C._____ à remettre cet acompte au vendeur.

b) le solde de cent cinquante-six mille francs sera versé le jour de la signature de la réquisition de transfert, dont ici mise en demeure. CHF 156'000.-

TOTAL EGAL AU PRIX DE VENTE DE DEUX CENT QUARANTE MILLE FRANCS. CHF 240'000.-

18. Clause pénale : si l'une ou l'autre des parties ne donne pas suite aux engagements ici souscrits, 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 solde du prix, tous dommages-intérêts pour exécution tardive étant réservés,

- soit renoncer à l'exécution du contrat et demander en lieu et place le paiement d'une indemnité, à titre de peine conventionnelle, d'ores et déjà fixée à **CHF 24'000.- (vingt- quatre mille francs)**, montant immédiatement exigible, sans autre mise en demeure, le droit de demander des dommages-intérêts plus étendus étant réservé.

Dans l'hypothèse où l'acquéreur fait défaut et que le vendeur choisit la peine conventionnelle en lieu et place de l'exécution, une partie de l'acompte constituera le paiement de la peine » ;

- une copie d'un courrier du 15 décembre 2023 de B._____, signé par D._____, adressé au conseil d'A._____, contenant notamment le passage suivant :

« Ayant conscience que Monsieur A._____ souhaite avoir au plus tard prendre possession des futurs garages à la fin 2024 comme convenu contractuellement, je lui avais indiqué que s'il devait s'avérer qu'au printemps 2024 le délai devait trop s'éloigner du délai butoir, je lui proposerai le remboursement et l'annulation de la Vente à terme. »

- une copie d'un courriel de la notaire C._____ du 16 avril 2024, adressé aux parties, de la teneur suivante :

« Par la présente, j'ai le plaisir de vous adresser ci-joint le projet d'annulation de l'acte de vente à terme-emption des lots de propriété par étages F, G et J d'Aigle. Selon les indications reçues de Monsieur D._____, la signature de l'acte précité intervien-dra fin juillet. (...) » ;

- une copie du projet d'acte d'annulation de la vente à terme-emption, du 16 avril 2024, lequel prévoit notamment l'annulation pure et simple de tous droits et obligations découlant de l'acte du 12 janvier 2023 et le remboursement de l'acompte de 84'000 fr., augmenté d'un taux de 1,5% l'an ;

- une copie d'un second projet d'acte d'annulation de la vente à terme-emption du 12 juin 2024, transmis par la notaire C._____ aux parties par courriel du même jour, prévoyant, comme le précédent projet, l'annulation pure et simple de tous droits et obligations découlant de l'acte du 12 janvier 2023 et le remboursement de l'acompte de 84'000 fr., augmenté d'un taux de 1,5% l'an ;
- divers échanges de courriels entre les parties et la notaire C._____.

c) Le 27 août 2025, la requête de mainlevée a été notifiée par huissier à la poursuivie. Celle-ci n'a pas procédé.

2. Par prononcé rendu le 9 octobre 2025, dont les motifs ont été adressés aux parties le 30 décembre 2025, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a :

- I. prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 24'000 fr. plus intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} février 2025 ;
- II. arrêté les frais judiciaires à 713 fr., soit 660 fr. d'émolument forfaitaire de décision et 53 fr. de frais de notification par huissier judiciaires ;
- III. mis les frais judiciaires à la charge du poursuivant par 535 fr. (713 fr. x 3/4) et à la charge de la poursuivie par 178 fr. (713 fr. x 1/4) ;
- IV. dit que la poursuivie remboursera au poursuivant son avance de frais à concurrence de 125 fr. (660 fr. - 535 fr.) et lui versera la somme de 750 fr. (3'000 fr. x 1/4) à titre de dépens réduits, un solde de 53 fr. (178 fr. - 125 fr.) étant dû à l'Etat.

La juge de paix a retenu que le 12 janvier 2023, les parties avaient conclu un contrat de vente à terme-emption en la forme authentique prévoyant le paiement, par le poursuivant (acheteur) à la poursuivie (venderesse), d'un acompte de 84'000 fr. et d'un solde de 156'000 fr. dû lors de la signature de la réquisition de transfert immo-bilier ; que ce contrat contenait une clause pénale selon laquelle, en cas d'inexécution par l'une des parties, la partie non défaillante pouvait renoncer à l'exécution du contrat et réclamer immédiatement, sans mise en

demeure, une indemnité fixée d'avance à 24'000 francs ; que l'inexécution du contrat, condition suspensive de la clause pénale, ressortait suffisamment des pièces produites par le poursuivant ; que le contrat de vente constituait ainsi une 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) permettant au poursuivant d'obtenir la mainlevée provisoire de l'opposition pour le montant de 24'000 fr., augmenté des intérêts à 5 % l'an dès le 1^{er} février 2025, lendemain de la notification du commandement de payer ; que le poursuivant ne disposait toutefois d'aucune reconnaissance de dette valable pour la somme de 84'000 fr. dont elle réclamait paiement sur la base de l'annulation du contrat « faite par le débiteur devant la notaire C. _____ » ; qu'à cet égard, seul figurait au dossier un projet d'acte d'annulation de la vente, transmis par la notaire le 16 avril 2024, lequel n'avait toutefois été ni instrumenté ni signé par la poursuivie ; que le courrier du 15 décembre 2023, auquel se référait le poursuivant dans sa requête de mainlevée, ne contenait aucune volonté inconditionnelle et définitive de la poursuivie de payer une somme déterminée ou déterminable ; qu'ainsi, ni le projet d'annulation du 16 avril 2024 ni la lettre du 15 décembre 2023 ne constituèrent des reconnaissances de dette au sens de l'art. 82 al. 1 LP ; que dans ces circonstances, la mainlevée provisoire ne pouvait être prononcée que pour le montant de 24'000 fr., la requête devant être rejetée pour celui de 84'000 francs.

- 3.** Par acte déposé le 12 janvier 2026, le poursuivant a recouru contre ce prononcé, concluant, avec suite de frais et dépens :
- principalement à l'annulation de la décision et au renvoi de la cause à l'autorité de première instance pour qu'elle statue dans le sens des considérants conformément à l'art. 327 al. 3 let. a CPC, et
 - subsidiairement à ce que l'autorité de recours rende une nouvelle décision conformément à l'art. 327 al. 3 let. b CPC.

L'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

En droit :

I. a) Le recours a été déposé en temps utile, dans le délai de dix jours de l'art. 321 al. 2 CPC (Code de procédure civile ; RS 272).

b) Le recourant ne peut pas se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée et doit prendre des conclusions au fond, sous peine d'irrecevabilité du recours (Jeandin, *in* Bohnet et *alii* [éd.], Commentaire romand, Code de procédure civile CPC, 2^e éd. 2019, n. 5 *ad* art. 321 CPC), afin de permettre à l'autorité de recours de statuer à nouveau dans le cas où les conditions de l'art. 327 al. 3 let. b CPC sont réunies (CPF 18 septembre 2025/138 ; CREC 2 juin 2014/190). Dès lors, les conclusions doivent être rédigées d'une manière suffisamment précise pour pouvoir être reprises telles quelles dans le dispositif de la décision à rendre (art. 327 al. 3 CPC ; CPF 9 août 2023/147). En matière pécuniaire, le recours doit contenir des conclusions chiffrées, sous peine d'irrecevabilité et il ne saurait être remédié à ce vice par la fixation d'un délai de l'art. 132 CPC (cf. ATF 137 III 617 consid. 4 et 5, JdT 2014 II 187) ou de l'art. 56 CPC (TF 5A_3/2019 du 18 février 2019 consid. 4.2, RSPC 2019 p. 310 ; TF 5A_855/2012 du 13 février 2013 consid. 5, RSPC 2013 p. 257).

En l'espèce, le recourant conclut principalement à l'annulation du prononcé attaqué et au renvoi de la cause en première instance et subsidiairement à ce que l'autorité de recours rende une nouvelle décision, sans toutefois chiffrer sa conclusion en réforme. La recevabilité du recours est dès lors douteuse. Cette question peut toutefois demeurer indécise, le recours devant toute manière être rejeté pour les motifs qui suivent.

II. a) 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 (art. 82 al. 1 LP). La procédure de mainlevée provisoire est une procédure sur pièces 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).

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). Une reconnaissance de dette peut résulter d'un ensemble de pièces dans la mesure où il en ressort les éléments nécessaires ; cela signifie que le document signé doit clairement faire référence ou renvoyer aux données qui mentionnent le montant de la dette ou permettent de la chiffrer (ATF 139 III 297 consid. 2.3.1; TF 5A_388/2019 du 7 janvier 2020 consid. 4.1.2). 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 ; 5A_89/2019 du 1^{er} mai 2019 consid. 5.1.3 ; 5A_867/2018 du 4 mars 2019 consid. 4.1.3 ; 5A_648/2018 du 25 février 2019 consid. 3.2.1 et les références). 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 consid. 5.2.4 ; 5A_595/2021 du 14 janvier 2022 consid. 6.2.1).

Un contrat écrit stipulant une peine conventionnelle (art. 160 CO [Code des obligations ; RS 220]) 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 ; 5A_867/2018 du 4 mars 2019 consid. 4.1.1 et les références ; 5A_734/2009 du 2 fév-rier 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, suffit à

l'obtention de la mainlevée (TF 5A_169/2009 du 3 novembre 2009 consid. 3.3 ; Veuillet/Abbet, *in* : Abbet/Veuillet (éd.), La mainlevée de l'opposition, 2022, n. 208 *ad art.* 82 LP ; CPF 6 décembre 2022/167 ; CPF 28 octobre 2021/237 ; CPF 20 avril 2020/17).

b) En l'espèce, la requête de mainlevée est fondée notamment sur un acte notarié du 12 janvier 2023 portant sur la vente, par l'intimée au recourant, de lots de propriété par étages pour un prix de 240'000 fr., prévoyant que le prix était payable par le versement d'un acompte de 84'000 fr. et le versement du solde, par 156'000 fr., le jour de la signature de la réquisition de transfert. Le contrat prévoyait également une clause pénale aux termes de laquelle, en cas d'inexécution, la partie défaillante pouvait opter pour la renonciation à l'exécution du contrat et demander en lieu et place une indemnité fixée à 24'000 fr., exigible sans autre mise en demeure.

La poursuite porte sur le montant de 84'000 fr. (remboursement de l'acompte) et sur le montant de 24'000 fr. (indemnité à titre de peine conventionnelle). La mainlevée provisoire a été prononcée pour le second mais pas pour le premier, la juge de paix considérant que si l'acte notarié du 12 janvier 2023 constituait un titre de mainlevée provisoire pour la peine conventionnelle, aucune pièce au dossier ne comportait l'engagement de la poursuivie de payer au poursuivant le montant réclamé au titre de remboursement de l'acompte.

Le recourant soutient que l'intimée s'était engagée à lui rembourser l'acompte de 84'000 fr. versé lors de la signature de l'acte de vente, augmenté des intérêts. Il se prévaut à cet égard d'un courrier de l'intimée du 15 décembre 2023, signé par D._____, et des échanges de courriels entre les parties et la notaire qui ont suivi. Force est toutefois de constater que le courrier du 15 décembre 2023 ne contient pas un engagement inconditionnel de l'intimée de payer le montant en cause et qu'aucun des autres documents produits ne porte la signature de l'intimée. S'agissant d'éléments extrinsèques, ces documents ne sont par ailleurs d'aucune utilité pour interpréter le courrier du 15 décembre 2023. Il s'ensuit

que le recourant n'est pas au bénéfice d'un titre de mainlevée pour le montant de 84'000 francs.

III. En conclusion, le recours, manifestement mal fondé, doit être rejeté dans la mesure où il est recevable et le prononcé confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 720 fr., doivent être mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

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 dans la mesure où il est recevable.
- 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 A._____.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

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 Filippo Ryter, avocat (pour A. _____),
- B. _____,

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 62'000 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 :