

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 2 avril 2026

Composition : M. HACK, juge président
Mme Byrde et Mme Giroud Walther, 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 **B.**_____ contre le prononcé rendu le 5 juin 2025 par la Juge de paix du district de la Broye-Vully dans la cause opposant la recourante à **C.**_____.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1.1 Le 11 mars 2025, l'Office des poursuites du district de la Broye-Vully a notifié à C._____ (poursuivi), à la réquisition de B._____ (poursuivante), un commandement de payer dans la poursuite n° 11'681'014 portant la somme de 500'000 fr. avec intérêts au taux de 5 % l'an dès le 6 mars 2025, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation : « Violation de l'Accord de confidentialité du 12 décembre 2024 ». Le poursuivi a formé opposition totale.

1.2 Le 31 mars 2025, la poursuivante a requis de la Juge de paix du district de la Broye-Vully qu'elle prononce la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence du montant en poursuite, en capital et intérêts. A l'appui de sa requête, elle a produit, outre le commandement de payer précité, notamment les pièces suivantes :

- une copie d'un document préimprimé intitulé « Accord de Confidentialité », daté du 12 décembre 2024, établi par la poursuivante (« Proposant ») et rempli et signé par la poursuivie (« Récipiendaire »), qui contient notamment les clauses suivantes :

« Préambule

Le proposant est une société de droit suisse active dans le domaine de l'immobilier.

Les parties sont entrées en discussion, sur une base informelle, afin de réaliser un projet immobilier.

Afin de poursuivre leurs discussions, il est nécessaire que le Proposant communique certaines informations et documents au Récipiendaire, et plus particulièrement les documents et informations suivants (ci-après : les « Données Confidentielles ») : soit notamment l'identité du propriétaire, les caractéristiques du projet et des informations sur la rentabilité du projet.

Avant de procéder à une telle communication, le Proposant désire s'assurer de la confidentialité des informations et des documents transmis.

1. Objet du contrat

Aux termes du présent contrat, les parties règlent la confidentialité des informations et documents transmis en vue de vendre le projet ainsi que les conséquences d'une violation de cette obligation.

3. Droits et obligations du Récipiendaire

(...)

Le récipiendaire s'engage à ne pas divulguer, en tout ou partie, et sous quelque forme que ce soit, les Données Confidentielles à des tiers, ni à leurs donner accès à celles-ci.

(...)

Le récipiendaire s'engage à ne pas révéler ni l'existence, ni la teneur de ses échanges avec le Proposant, ni le fait que celui-ci lui transmette des Données Confidentielles.

6. Sanctions

Aux termes du présent contrat, les parties règlent la confidentialité des informations et documents transmis en vue de vendre le projet ainsi que les conséquences d'une violation de cette obligation.

Toute violation des termes du présent accord par le Récipiendaire entrainera le paiement, par cas de violation et à titre de clause pénale, d'une somme forfaitaire de CHF 500'000.- au bénéfice du Proposant. (...). » ;

- une copie d'une sommation du 24 février 2025 par laquelle la poursuivante a invité le poursuivi à s'acquitter du montant de 500'000 fr. à titre de peine conventionnelle selon l'accord de confidentialité du 12 décembre 2024 ;
- une copie d'une déclaration, datée du 27 mars 2025 et signée par D. _____ en qualité de gérante de la société F. _____, indiquant en substance que la poursuivie avait pris contact avec la soussignée afin d'évincer la poursuivante des négociations de vente d'un projet immobilier, insistant notamment sur le fait que cet échange devait demeurer confidentiel.

1.3 La poursuivie s'est déterminée sur la requête de mainlevée dans une écriture du 15 mai 2025, concluant à son rejet, avec suite de frais et dépens.

2. Par prononcé rendu sous forme de dispositif le 5 juin 2025, la Juge de paix du district de la Broye-Vully a rejeté la requête de mainlevée

(I), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 660 fr., à la charge de la poursuivante (II et III) et a dit que celle-ci verserait au poursuivi la somme de 4'000 fr. à titre de dépens (IV).

Le prononcé motivé a été adressé aux parties le 15 juillet 2025 et notifié à la poursuivante le lendemain.

La juge de paix a retenu que l'accord de confidentialité du 12 décembre 2024, signé par le poursuivi seul, indiquait dans son préambule que les parties étaient entrées en discussion sur une base informelle afin de réaliser « un projet immobilier » et que pour poursuivre leurs discussions, il était nécessaire que le proposant communique certaines informations et documents au récipiendaire, « plus particulièrement les documents et informations suivants (ci-après : les « données confidentielles ») : soit notamment l'identité du propriétaire, les caractéristiques du projet et des informations sur la rentabilité du projet » ; que la poursuivante soutenait que le projet immobilier en cause concernait la parcelle n° G de la Commune de J***, propriété de la société F._____ ; que l'accord de confidentialité du 12 décembre 2024 ne faisait mention que d'un « projet immobilier » sans qu'il soit possible de déterminer à quel projet spécifique il faisait référence ; la juge a conclu de ces constats que l'accord de confidentialité invoqué, même rapproché des autres pièces produites, ne pouvait valoir titre à la mainlevée provisoire, dès lors que les données confidentielles sur lesquelles il portait n'étaient pas définies, ni même définissables ; elle a relevé, par surabondance, qu'à supposer que les données confidentielles en cause soient déterminées ou déterminables, il faudrait considérer que la poursuivante n'avait pas apporté la preuve stricte d'une violation de cet accord, rappelant que celle-ci ne bénéficiait pas de l'allègement du degré de la preuve dont profitait le poursuivi en vertu de l'art. 82 al. 2 LP (TF 5A_734/2009 du 2 février 2010) ; qu'en particulier, la déclaration écrite de D._____, dont le contenu était du reste contesté par le poursuivi, était insuffisante à cet égard, dès lors que l'on ignorait tout de la réelle teneur des échanges ayant eu lieu entre la prénommée et le poursuivi ; que dans ces circonstances, une violation de l'accord de confidentialité du 12 décembre 2024 ne saurait être retenue. La juge de

paix a considéré qu'au vu de l'ensemble des ces éléments, la requête de mainlevée devait être rejetée.

3. Par acte déposé le 28 juillet 2025, la poursuivante a recouru contre ce prononcé, concluant, avec suite de frais et dépens, au prononcé de la mainlevée provisoire à concurrence de 500'000 fr. avec intérêts au taux de 5 % l'an dès le 6 mars 2025.

Par réponse du 11 septembre 2025, l'intimé au rejet du recours, avec suite de frais et dépens.

En droit :

I. Exercé dans les formes requises et en temps utile, par acte écrit et motivé déposé dans les dix jours suivant la notification de la décision attaquée (art. 321 al. 1 et 2 CPC [Code de procédure civile ; RS 272]), le recours est recevable.

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

II. a) Selon l'art. 82 al. 1 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.

Constitue une reconnaissance de dette au sens de cette disposition, 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 et la jurisprudence citée).

Un contrat écrit fixant 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. L'inexécution de la prestation promise constitue une condition suspensive, dont la preuve peut être apportée en principe par titre (Abbet, *La mainlevée de l'opposition*, 2^e éd. 2022., nn. 65 et 208ss *ad* art. 82 LP, ainsi que les références citées sous notes infrapaginales 181 et 182, ainsi que 658).

La question de l'existence d'une reconnaissance de dette s'interprète en conformité avec les règles déduites de l'art. 18 al. 1 CO (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), qu'il s'agisse d'une déclaration de volonté unilatérale (Winiger, *Commentaire romand, Code des obligations I*, 3^e éd., 2021, n. 12 *ad* art. 18 CO) ou d'un accord bilatéral. Vu le caractère sommaire de la procédure de poursuite, le juge de la mainlevée s'en tiendra au texte littéral de la reconnaissance de dette lorsque celui-ci est clair. Il ne peut procéder qu'à l'interprétation objective du titre fondée sur le principe de la confiance (TF 5A_39/2023 précité consid. 5.2.4 ; 5A_272/ 2022 consid. 6.1.3.2 ; 5A_595/2021 du 14 janvier 2022 consid. 6.2.1). Il ne peut dans ce cadre 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_39/2023 et TF 5A_595/2021 précités, *eod. loc.*).

b) Le juge prononce la mainlevée provisoire si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 al. 2 LP). Le débiteur peut se pré-valoir de tous les moyens de droit civil – exception ou objection (exécution, remise de dette etc.) – qui infirment la reconnaissance de dette (ATF 149 III 310 consid. 5.2.1.2 ; 145 III 20 consid. 4.1.2 ; 142 III 720 consid. 4.1 ; Abbet/Veuillet, *La mainlevée de l'opposition*, 2^e éd. 2022, n. 104 *ad* art. 82 LP). Il n'a pas à apporter la preuve absolue (ou stricte) de ses moyens libératoires, mais seulement à les rendre vraisemblables, en principe par titre (art. 254 al. 1 CPC ; ATF 145 III 20 consid. 4.1.2 ; 142 III

720 consid. 4.1 et les arrêts cités). Lorsque le juge statue sous l'angle de la simple vraisemblance, il doit, en se fondant sur des éléments objectifs, acquérir l'impression que les faits allégués se sont produits, sans exclure pour autant la possibilité qu'ils se soient déroulés autrement (ATF 131 III 140 consid. 4.1.2 ; TF 5A_142/2017 du 18 août 2017 consid. 4.1).

c) En l'espèce, la clause pénale contenue dans l'accord de confidentialité signé entre les parties est soumise à la condition, suspensive, du constat de la violation dudit accord. Toutefois, comme le relève la juge de paix, il ne ressort pas de l'accord de confidentialité préformulé par la poursuivante que celui-ci vaudrait pour un projet immobilier déterminé ou déterminable ; il faut ajouter que son texte ne permet pas non plus de conclure qu'il vaudrait pour toutes les relations d'affaires, quel que soit le contexte, entre les parties.

Dans ces conditions, la preuve de sa violation dans le contexte du projet dont se prévaut la poursuivante ne peut être rapprochée du contenu de la clause pénale stipulée par les parties dans un contexte qui ne ressort pas du titre invoqué lui-même. En d'autres termes, la créance est insuffisamment déterminée et, sauf à établir – ce que personne n'a invoqué – que les parties n'étaient et n'avaient jamais été en relation d'affaires que pour ce projet-ci, il n'est pas non plus possible de la tenir pour déterminable par le rapprochement des allégations réciproques et des pièces au dossier.

A supposer que tel eût été néanmoins le cas, il eût fallu constater, dans un deuxième temps, que la preuve de cette violation de l'accord de confidentialité n'a pas été rapportée. Le témoignage écrit de la gérante de la société supposément prop-riétaire de la parcelle en cause, dont se prévaut la poursuivante, n'a pas été sollicité ; ce témoignage ne vaut donc en aucun cas renseignement écrit au sens de l'art. 190 al. 2 CPC et à aucun moment la poursuivante n'a sollicité l'administration du témoignage de son auteur à l'audience initialement fixée par la juge de paix. Eu égard au *numerus clausus* des moyens de preuve (art. 168 al. 1 CPC), la preuve invoquée est irrecevable. Au surplus, le contenu de cette déclaration

ne permet pas de soutenir la thèse de la recourante, seul un « projet de vente » y étant mentionné.

Enfin, il n'y a manifestement aucune violation de la confidentialité à l'égard de la supposée propriétaire du terrain et partie prenante au projet immobilier, dont les caractéristiques essentielles - se recoupant avec les données confidentielles visées dans l'accord de confidentialité litigieux - étaient évidemment déjà connues d'elle.

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

Vu le rejet du recours, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 990 fr., sont mis à la charge de la recourante (art. 106 al. 1 CPC).

La recourante devra verser à l'intimée des dépens de deuxième instance, fixés à 1'500 fr. (art. 3 et 8 TDC [tarif des dépens en matière civile ; BLV 270.11.6]).

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 990 fr. (neuf cent nonante francs), sont mis à la charge de la recourante.

IV. La recourante B._____ doit payer à l'intimé C._____ la somme de 1'500 fr. (mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt est exécutoire.

Le juge 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 Steve Gomes, avocat (B._____),
- Me Alexis Bolle, avocat (pour C._____),

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 500'000 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 la Broye-Vully.

La greffière :