

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 27 juillet 2022

Composition : M. HACK, président
 M. Maillard et Mme Cherpillod, juges
Greffier : M. Elsig

Art. 20 al. 2 Cst. ; 82 al. 1 LP ; 18 al. 1, 112 CO ; 320, 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 **Y._____ SA**, à [...], contre le prononcé rendu le 15 septembre 2021, à la suite de l'audience du 9 septembre 2021, par la Juge de paix du district de Nyon, dans la cause opposant la recourante à **A.P._____**, à [...].

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. le 13 avril 2021, à la réquisition de A.P._____, l'Office des poursuites du district de Nyon a notifié à Y._____ SA, dans la poursuite n° 9'958'098, un commandement de payer les sommes de 100'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 23 février 2021 et de 50'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 23 février 2021, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation :

« 1. Selon l'art. 35 de l'acte notarié de promesse de vente et d'achat entre les parties du 7 mai 2018

2. Au titre de la convention entre les parties du 25 juin 2020 »

La poursuivie a formé opposition totale.

2. a) Par acte du 9 juin 2021, la poursuivante a requis du Juge de paix du district de Nyon qu'il prononce, avec suite de frais et dépens, la mainlevée de l'opposition. A l'appui de sa requête, elle a produit, outre le commandement de payer susmentionné, notamment les pièces suivantes :

- une copie d'une « *promesse de vente et d'achat* » notariée, signée le 7 mai 2018 par la poursuivante en qualité de « *promettante-venderesse* » et par la poursuivie en qualité de « *promettante-acquéreur* », prévoyant notamment à son art. 1 ce qui suit :

« Article 1 Déclaration de volontés - Objet de la promesse

Madame A.P._____ promet par les présentes :

1. de vendre à la société Y._____ SA qui, par l'entremise de son représentant-comparant, promet d'acquérir conformément aux clauses et conditions du présent acte **une surface de terrain de deux mille six cent quarante-trois mètre carrés (2643 m²) à détacher de la parcelle xxx de la commune de**

[...], avec des droits en dépendance à déterminer ultérieurement dans la parcelle yyy, telle qu'elle est représentée sous le N° zzz (xxx B) sur le dossier de mutation provisoire ci-joint.

2. de constituer au profit de la sous-parcelle zzz (xxx B), promise en vente, à charge de la sous parcelle vv (xxx A), qui restera propriété de Madame A.P. _____ **une servitude restriction de droit à bâtir qui aura pour objet de transférer 1'268 m² de surface brute de plancher constructible à détacher de la sous-parcelle vv (xxx A) (qui restera la propriété de Madame A.P. _____) en faveur de la sous-parcelle zzz (xxx B), promise en vente.**

3. de constituer au profit de la sous-parcelle zzz (xxx B), promise en vente, à charge de la sous parcelle yy (qui restera en dépendance de la sous-parcelle vv (xxx A) propriété de Madame A.P. _____) **une servitude restriction de droit de bâtir qui aura pour objet de transférer 76,32 m² de surface brute de plancher constructible de droits à bâtir à détacher de la parcelle yy (qui restera dépendance de la sous parcelle vv (xxx A) propriété de Madame A.P. _____) en faveur de la sous-parcelle xxx B (promise en vente).**

4. de vendre 460 m² de surface brute de plancher constructibles détachés de la parcelle [...], propriété de Monsieur B.P. _____, conformément aux clauses et conditions d'une servitude de restriction de bâtir inscrite au Registre Foncier avant les présentes.

Les éléments mentionnés sous chiffre 1 à 4 sont désignées ci-après par "**les biens immobiliers promis-vendus**" »

L'exposé préliminaire de l'acte indique que la parcelle xxx d'une surface de 4'095 m² comprend deux immeubles d'habitation à un seul logement inscrits sous n°s[...] et [...] et qu'il dépend de cette parcelle la copropriété pour un tiers de la parcelle yy d'une surface de 152 m². L'art. 6 de l'acte indique que la promesse de vente et d'achat est conclue pour une durée de deux ans, qui expirera le 30 avril 2020.

La rubrique « *Morcellement* » comprend un art. 32 prévoyant, préalablement à la signature de l'acte de vente définitif, le morcellement de la parcelle n° xxx de la Commune de [...] en une sous-parcelle vvv (xxx A) d'une surface de 1'452 m² comprenant les immeubles [...] et [...] et une sous parcelle zzz (xxx B) de 2'643 m² sans bâtiment.

La rubrique « *Conditions particulières* » de l'acte contient un art. 35 libellé comme il suit :

« **Obtention de deux autorisations de transformer - Participation financière**

Y._____ SA s'engage, à titre gracieux, à déposer deux autorisations pour la transformation, la rénovation et l'aménagement des deux bâtiments portant les N° [...] et [...], qui repose sur la sous-parcelle vvv (xxxA), restant la propriété de Madame A.P._____.

Y._____ SA s'engage à participer, à raison de CHF 100'000 TTC, pour le compte de Madame A.P._____, à la réalisation des travaux qui seront entrepris dans les deux bâtiments précités.

Concernant les divers travaux au prix de revient qui seront réalisés dans les bâtiments N°[...] et [...], ceux-ci seront exécutés par l'Entreprise Générale qui sera en charge de la réalisation de la construction des bâtiments à édifier sur la sous-parcelle zzz (xxxB). » ;

- une copie d'une « *vente à terme* » notariée, signée le 26 juin 2019 par la poursuivante, en qualité de venderesse, et la poursuivie, en qualité d'acquéreur, précisant dans l'exposé préliminaire que la poursuivante était la propriétaire de la parcelle zzz d'une surface de 1'250 m², dont dépendait la pleine propriété de la parcelle www d'une surface de 1'393 m², que la parcelle zzz avait fait l'objet de la promesse de vente et d'achat du 7 mai 2018, que la poursuivante avait décidé d'acquérir un des appartements qui y serait construit et que la parcelle avait été soumise au régime de la propriété par étage avant la construction du bâtiment et

divisé en seize lots numérotés de zzz-101 à 116. L'art. 1 du contrat de vente à terme à la teneur suivante :

« **Article 1**

Déclaration de volonté - Objets de la vente

Moyennant la réalisation de la conditions suspensive ci-après convenue à l'article 2, Madame A.P. _____ déclare par les présentes vendre à Y. _____ SA qui accepte d'acquérir, conformément aux clauses et conditions du présent acte :

- les lots PPE immatriculés aux **feuilles zzz-101 à 113 et zzz-115 à 116** de la Commune de [...], ci-dessus plus amplement désignés.

Il est ici précisé

a) que les droits objets de la présente vente portent exclusivement sur le **terrain** ;

b) que Madame A.P. _____ conserve la propriété du lot PPE immatriculé au feuillet zzz-14. »

L'art. 27 de la vente à terme a la teneur suivante :

« **Article 27**

Engagement de la promesse de vente de d'achat du 7 mai 2018

Tous les engagements pris par les parties dans la promesse de vente et d'achat conclue le 7 mai 2018, demeurent pleinement en vigueur jusqu'à leur complet accomplissement. » ;

- des copies de onze factures adressées par des entreprises à la poursuivante entre le 17 février 2020 et le 6 avril 2021 pour un montant supérieur à 100'000 francs ;

- une copie d'une convention signée le 25 juin 2020 par les parties au sujet des travaux du parking souterrain sur la parcelle zzz de la Commune de [...] et prévoyant à son chiffre 6 ce qui suit :

« 6. A titre d'indemnité forfaitaire et unique pour les griefs / prétentions de Mme A.P._____ au sujet de possibles difficultés locatives de ses bâtiments situés sur la parcelle n° vvv de [...] durant les travaux précités du parking (voir ch. 1 ci-avant) et plus généralement de nuisances en relation avec dits travaux, Y._____ SA s'engage à verser à Mme A.P._____ une somme de CHF 50'000.- (cinquante mille francs suisses) le 31 décembre 2020 ou avant cette date, pour solde de tout compte et de toute prétention de Mme A.P._____ contre Y._____ SA, à quelque titre que ce soit, ce que Madame A.P._____ accepte pour solde de tout compte. » ;

- une copie d'un courrier du conseil de la poursuivante à celui de la poursuivie du 12 février 2021, réservant les droits de sa cliente à être indemnisée en relation avec une différence de 46 cm en violation d'une servitude, et sommant la poursuivie de s'acquitter des montants de 50'000 fr. prévus par la convention du 25 juin 2020 et de 100'000 fr. prévus par l'art. 36 de la promesse de vente et d'achat du 7 mai 2018 dans un délai de dix jours.

b) Par courriers recommandés du 24 juin 2021, la juge de paix a notifié la requête à la poursuivie et a cité les parties à comparaître à l'audience du 9 septembre 2021.

A l'audience du 9 septembre 2021, qui s'est tenue en contradictoire, la poursuivie a notamment produit les pièces suivantes :

- une copie d'une note signée le 18 juillet 2019 par les parties au sujet du calcul des droits à bâtir de la parcelle n° vvv d'une superficie de 1'452 m², envisageant la vente notariée par la poursuivante de 100 m² SBP de droits à bâtir en THPE de cette parcelle pour le prix de 260'000 fr., dont seraient déduits 200'000 fr. représentant le prix de vente/achat de l'appartement 4.02, d'une cave et de quatre places de parc, et 60'000 fr. déduits du contrat de construction dudit appartement. En relation avec « l'accord

initial de l'opération globale avec Mme A.P. _____ », la note mentionne ce qui suit :

« Des travaux vont être entrepris sur la parcelle vvv par la société C. _____ SA ou toute autre entreprise qui sera choisie par Mme A.P. _____, pour :

- La démolition du bâtiment (autorisation de démolir [...]6)
- Le mur anti bruit végétalisé
- La surélévation du talus
- Le muret de soutient
- Les diverses plantations d'arbres et d'arbustes
- La création d'un jardin
- Les travaux de raccordement des canalisations selon plans de C. _____ SA
- Ainsi que divers autres travaux

Pour ce faire Y. _____ SA s'engage à accompagner et à conseiller à tous les niveaux Mme A.P. _____ pour la réalisation des travaux précité.

Les factures relatives à ces travaux, seront réglées par Y. _____ SA jusqu'à concurrence de **CHF 100'000.-**, avec l'accord de A.P. _____. Le reste des divers travaux seront réglés directement à l'entreprise ou aux entreprises par Mme A.P. _____. »

La note précise qu'elle « *est un descriptif des diverses données et sera authentifiée par un acte notarié et un contrat en bonne et due forme, paraphé en temps utile par les deux parties.* » ;

- une copie du courrier du conseil de la poursuivie à celui de la poursuivante du 31 mai 2021, contestant que l'engagement pris à l'art. 35 de la promesse de vente du 7 mai 2018 ait encore une portée juridique, vu les engagements ultérieurs du 26 juin 2019, et invoquant au surplus le montant de 260'000 fr. avancé pour acquérir 100 m² de droits à bâtir, et qui devait être restitué, dès lors que les objectifs de densité immobilière prévus par la note du 18 juillet 2019 n'avaient pu être atteints. Il a en conséquence sommé la poursuivante de retirer ses poursuites.

3. Par prononcé non motivé du 15 septembre 2021, notifié à la poursuivie le 20 septembre 2021, la Juge de paix du district de Nyon a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 100'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 24 février 2021 et de 50'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 23 février 2021 (I), a arrêté les frais judiciaires à 660 fr. (II), les a mis à la charge de la poursuivie (III) et a dit qu'en conséquence, celle-ci rembourserait à la poursuivante son avance de frais, par 660 fr. et lui verserait des dépens, fixés à 3'000 fr. (IV).

Le 21 septembre 2021, la poursuivie a demandé la motivation de ce prononcé.

Les motifs du prononcé ont été adressés aux parties le 11 février 2022 et notifiés à la poursuivie le 14 février 2022. L'autorité précédente a en substance considéré que les parties avaient signé une promesse de vente et d'achat notariée le 7 mai 2018, que la poursuivante avait alors promis de vendre à la poursuivie une partie de la parcelle n° xxx de la commune de [...] avec des droits de servitude sur des sous-parcelles dont elle demeurait propriétaire, qu'à l'art. 35 des conditions particulières de cette promesse, la poursuivie s'était engagée à participer à raison de 100'000 fr., pour le compte de la partie poursuivante, à la réalisation de travaux de rénovation sur deux bâtiments se trouvant sur les sous-parcelles demeurant propriété de cette dernière, que la signature de l'acte de vente définitif devait intervenir au plus tard d'ici le 30 avril 2020, que celui-ci avait été signé par les parties le 26 juin 2019 et que la poursuivante avait par ailleurs produit la copie de plusieurs factures en lien avec les travaux de rénovation réalisés dont le coût total était supérieur à 100'000 francs. L'autorité précédente a en outre retenu que les parties avaient également signé une convention le 25 juin 2020 dans laquelle la poursuivie s'engageait à verser en mains de sa partie adverse une somme de 50'000 fr. d'ici le 31 décembre 2020 à titre d'indemnité forfaitaire ensuite de possibles difficultés locatives engendrées par les travaux. Après avoir relevé que la poursuivie avait été mise en demeure de payer les montants précités dans un délai de dix jours par courrier du 12 février 2021, la juge de paix a considéré qu'au vu de l'ensemble de ces

éléments, la poursuivante rendait vraisemblable que sa poursuite se fondait sur une reconnaissance de dette et que les montants réclamés étaient exigibles au moment de la notification du commandement de payer.

L'autorité précédente a par ailleurs écarté l'argument de la poursuivie - qui soutenait que la participation financière de 100'000 fr. prévue dans la promesse de vente n'était plus valide dans la mesure où elle n'avait pas été reprise dans l'acte de vente définitif du 26 juin 2019 - au motif que le 19 juillet 2019, soit postérieurement à l'acte de vente, les parties avaient signé une note qui se référait aux engagements pris dans la promesse de vente et stipulait que les factures relatives aux travaux seraient réglées par la poursuivie jusqu'à concurrence de 100'000 fr. Il a enfin considéré que la poursuivie n'avait pas rendu vraisemblable que les travaux exécutés étaient exclus de l'accord passé entre les parties.

4. Par acte du 24 février 2022, Y. _____ SA a recouru contre le prononcé précité, concluant implicitement à sa réforme en ce sens que la requête de mainlevée provisoire est rejetée, les frais suivant le sort de la cause au fond et la partie poursuivante étant condamnée en tous les dépens. Elle a produit un bordereau de dix-huit pièces.

Par décision du 28 février 2022, le Président de la cour de céans a admis la requête d'effet suspensif contenue dans le recours.

A.P. _____ s'est déterminée par réponse du 4 avril 2022, en concluant au rejet du recours, les frais judiciaires ainsi que des dépens de deuxième instance étant mis à la charge de la recourante.

Cette dernière a déposé une réplique spontanée le 29 avril 2022. L'intimée a dupliqué spontanément le 6 mai 2022.

En droit :

I. a) Le recours, écrit et motivé, a été déposé dans les formes requises (art. 321 al.1 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) et en temps utile, dans le délai de dix jours suivant la notification de la décision motivée (art. 321 al. 2 CPC). Sous réserve de ce qui sera exposé ci-dessous, il est ainsi recevable.

Il en va de même des pièces produites qui, contrairement à ce que soutient l'intimée, figurent déjà toutes au dossier de première instance et ne sont donc pas nouvelles au sens de l'art. 326 al. 1 CPC.

Les déterminations de l'intimée, déposées dans le délai de l'art. 322 al. 2 CPC, sont également recevables.

b)ba) Une réplique spontanée est en principe recevable, à condition d'être déposée dans un délai raisonnable, qui ne saurait en tous les cas être supérieur à celui pour recourir (cf. TF 5A_777/2011 du 7 février 2012 consid. 2.2 ; TF 5A_741/2016 du 6 décembre 2016 c. 3.1.1, en matière de droit des poursuites).

bb) En l'espèce, la réplique spontanée de la recourante a été déposée le 29 avril 2022, soit plus de dix jours après qu'elle a eu connaissance de la réponse qui lui a été communiquée par le greffe le 5 avril 2022. Elle est ainsi irrecevable. L'écriture subséquente de l'intimée l'est donc également (CPF 9 mars 2021/5).

II. La recourante reproche tout d'abord à l'autorité précédente d'avoir omis de constater que l'objet de la vente à terme signée le 26 juin 2019 n'était pas le même que celui prévu par la promesse de vente du 7 mai 2018. Elle soutient en particulier qu'à la signature de la promesse de vente, l'intimée a promis de lui vendre la totalité de la sous-parcelle n° zzz (xxx B) tandis que la vente à terme n'a en définitive porté que sur 15 des 16 lots de la sous-parcelle en question - qui avait entre-temps été soumise

au régime de la propriété par étage -, le dernier lot étant resté propriété de l'intimée. Le nouvel accord cristallisé dans le contrat de vente du 28 juin 2019 aurait ainsi remplacé la promesse de vente du 7 mai 2018, respectivement « *vidé de leur substance* » certaine de ses dispositions dont celle figurant à l'article 35.

S'agissant de la note signée le 18 juillet 2019, la recourante soutient que faute de référence expresse à la promesse de vente initiale, l'autorité précédente ne pouvait y voir une confirmation de l'engagement pris au sujet des travaux. Elle semble par ailleurs faire valoir que la participation de 100'000 fr. évoquée dans cette note était subordonnée à l'acquisition par ses soins de 100 m² de surface brute de plancher sur la parcelle vvv (xxx A), cette acquisition étant elle-même conditionnée à l'obtention d'un coefficient d'utilisation du sol de 0.48. Cette condition ne serait toutefois pas réalisée. La recourante fait enfin valoir qu'en tout état de cause, les travaux exécutés par l'intimée n'entraient pas dans le cadre de l'accord formulé dans cette note.

L'intimée relève quant à elle que la recourante ne soulève aucun grief en lien avec la mainlevée provisoire prononcée à concurrence de 50'000 fr. sur la base de la convention signée entre les parties le 25 juin 2020. Elle fait par ailleurs valoir que le contrat de vente à terme stipule expressément, à son article 27, que les engagements pris dans la promesse de vente demeuraient en vigueur, que la note du 18 juillet 2019 ne remet pas en cause l'engagement pris initialement et que toutes les factures des travaux produites entrent dans le cadre de l'accord conclu à l'art. 35 de la promesse de vente.

III. a)aa) La partie qui entend user d'une voie de droit a la charge de se conformer à certaines règles de forme, à défaut de quoi sa démarche sera frappée d'irrecevabilité (Jeandin, in Bohnet/Haldy/Jeandin/Schweizer/Tappy (éd.), Commentaire romand, Procédure civile, 2^e éd. 2019, n. 1 ad art. 321 CPC). En particulier, selon l'art. 321 al. 1 CPC, le recours doit être motivé. Selon la jurisprudence du

Tribunal fédéral, la motivation du recours doit à tout le moins satisfaire aux exigences qui sont posées pour un acte d'appel. Cela signifie que le recourant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et que son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance de recours puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique ATF 147 III 176 consid. 4.2.1) Si la motivation du recours est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée, ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée, ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de motivation. Le fait que le juge applique le droit d'office (art. 57 CPC) ne supprime pas l'exigence de motivation. (TF 5A_488/2015 du 21 août 2015 consid. 3.2.1, publié in Revue suisse de procédure civile [RSPC] 6/2015 pp. 512 s., et les arrêts cités). Si la motivation du recours fait défaut, l'instance de recours n'entre pas en matière (TF 5A_488/2015 précité consid. 3.2.2). Elle peut également refuser d'entrer en matière sur un grief particulier insuffisamment motivé, quand bien même le recours en tant que tel serait recevable (Reetz/Theiler, in Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger Hrsg, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3^e éd., 2016, n. 38 ad. art. 311 CPC ; CPF 14 novembre 2019/253 ; CPF 17 janvier 2017/13 ; CPF 14 juillet 2016/180).

ab) En l'espèce, l'autorité précédente a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 100'000 fr. plus intérêts au taux de 5 % l'an dès le 24 février 2021 et de 50'000 fr. plus intérêts au taux de 5 % l'an dès le 23 février 2021. S'agissant de ce deuxième montant, la juge de paix a considéré que la convention signée par les parties le 25 juin 2020 - par laquelle la recourante s'engageait à verser en mains de l'intimée une somme de 50'000 fr. d'ici le 31 décembre 2020 à titre d'indemnité forfaitaire ensuite de possibles difficultés locatives engendrées par les travaux - valait titre à la mainlevée provisoire. Dans son acte de recours, la recourante conclut à ce que la requête de mainlevée soit intégralement rejetée, soit y compris pour le montant de

50'000 francs. Toutefois, sa motivation tend uniquement à démontrer que la mainlevée aurait dû être refusée pour la somme de 100'000 francs. Elle ne comporte en revanche aucune argumentation explicite susceptible de démontrer en quoi l'autorité précédente/ aurait erré en accordant la mainlevée pour la somme de 50'000 francs. Faute de motivation, le recours est donc irrecevable sur ce point.

b)ba) L'art. 320 CPC dispose que le recours est recevable pour violation du droit (let. a) et constatation manifestement inexacte des faits (let. b). Le grief de la constatation manifestement inexacte des faits ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (art. 9 Cst.) (ATF 138 III 232 consid. 4.1.2 ; TF 8D_5/2018 du 10 avril 2019 consid. 2.2 ; TF 4D_30/2017 du 5 décembre 2017 consid. 2.2). Les constatations de fait et l'appréciation des preuves sont arbitraires lorsqu'elles sont évidemment fausses, contredisent d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité, reposent sur une inadvertance manifeste ou un abus du pouvoir d'appréciation, par exemple si l'autorité s'est laissée guider par des considérations aberrantes ou a refusé de tenir compte de faits ou de preuves manifestement décisifs. Une constatation de fait n'est donc pas arbitraire pour la seule raison que la version retenue par le juge ne coïncide pas avec celle du recourant ; encore faut-il que l'appréciation des preuves soit manifestement insoutenable, en contradiction flagrante avec la situation effective, qu'elle repose sur une inadvertance manifeste, ou encore qu'elle heurte de façon grossière le sentiment de la justice et de l'équité (ATF 140 III 264 consid. 2.3 ; ATF 137 III 226 consid. 4.2).

bb) En vertu de l'art. 82 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 (al. 1) ; le juge la prononce si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (al. 2).

La procédure de mainlevée provisoire, ou définitive, 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 examine uniquement la force probante du titre produit par le poursuivant, sa nature formelle, et lui attribue force exécutoire si le poursuivi ne rend pas immédiatement vraisemblables ses moyens libératoires (ATF 142 III 720 consid. 4.1 ; ATF 132 III 140 consid. 4.1.1 et les arrêts cités). Il 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 ; ATF 139 III 444 consid. 4.1.1 et les références citées).

Constitue une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 al. 1 LP l'acte 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 échue (ATF 145 III 20 consid. 4.1.1 ; ATF 139 III 297 consid. 2.3.1 ; ATF 136 III 624 consid. 4.2.2 ; ATF 136 III 627 consid. 2 et la jurisprudence citée). 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 (TF 5A_648/2018 du 25 février 2019 consid. 3.2.2, considérant non publié aux ATF 145 III 213 ; ATF 139 III 297 consid. 2.3.1 ; ATF 132 III 489 consid. 4.1).

Le juge de la mainlevée provisoire ne peut procéder qu'à l'interprétation objective du titre fondée sur le principe de la confiance (TF 5A595/2021 du 14 janvier 2022 consid. 6.2.1 ; TF 5A_1015/2020 du 30 août 2021 consid. 3.2.3 et les références citées). Il ne peut toutefois 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 5A1015/2020 précité loc. cit.). Si le sens ou l'interprétation du titre de mainlevée invoqué est source de

doutes ou si la reconnaissance de dette ne ressort que d'actes concluants, la mainlevée provisoire doit être refusée. 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_595/2021 précité loc. cit. ; TF 5A_1015/2020 précité loc. cit. et les références citées).

bc) En l'espèce, le commandement de payer mentionne, comme titre de la créance, l'art. 35 de l'acte notarié de promesse de vente et d'achat signé entre les parties le 7 mai 2018. Cet acte a été produit par l'intimée (cf. pièce 2 du bordereau du 9 juin 2021). Il en ressort que cette dernière était alors propriétaire de la parcelle xxx de la Commune de [...], d'une surface de 4095 m² et sur laquelle reposaient deux bâtiments portant les n^{os} [...] et [...]. En signant l'acte du 7 mai 2018, l'intimée a notamment promis de vendre à la recourante une surface de terrain de 2643 m² qui devait être détachée de la parcelle susmentionnée (cf. exposé préliminaire et art. 1). La promesse stipule en outre que préalablement la signature de l'acte de vente définitif, la parcelle xxx serait morcelée en deux sous-parcelles, soit la sous-parcelle vvv (xxxA) - d'une surface de 1452 m² sur laquelle repose les deux bâtiments - qui devait rester propriété de l'intimée et la sous-parcelle zzz (xxxB) - d'une surface de 2643 m² - qui devait être vendue à la recourante (cf. art. 32).

L'article 35 de la promesse de vente est quant à lui rédigé de la manière suivante :

« Obtention de deux autorisations de transformer - Participation financière

Y. _____ SA s'engage, à titre gracieux, à déposer deux autorisations pour la transformation, la rénovation et l'aménagement des deux bâtiments portant les N° [...] et [...], qui repose sur la sous-parcelle vvv (xxxA), restant la propriété de Madame A.P. _____.

Y. _____ SA s'engage à participer, à raison de CHF 100'000 TTC, pour le compte de Madame A.P. _____, à la réalisation des travaux qui seront entrepris dans les deux bâtiments précités.

Concernant les divers travaux au prix de revient qui seront réalisés dans les bâtiments N° [...] et [...], ceux-ci seront exécutés par l'Entreprise Générale qui sera en charge de la réalisation de la construction des bâtiments à édifier sur la sous-parcelle zzz (xxxB). »

La recourante dénie toute portée à cette clause en faisant notamment valoir qu'elle n'a pas été expressément reprise dans le contrat de vente à terme qui a ultérieurement été signé par les parties le 26 juin 2019 (cf. pièce 3 du bordereau du 9 juin 2021). L'art. 27 de ce contrat stipule toutefois, sous la dénomination « *Engagement de la promesse de vente et d'achat du 7 mai 2018* », que tous les engagements pris par les parties dans cette promesse demeurent pleinement en vigueur jusqu'à leur complet accomplissement. On pourrait en outre considérer que la clause prévue à l'art. 35 de la promesse de vente constitue une obligation supplémentaire à celle de conclure le contrat principal, soit une obligation autonome susceptible d'exécution forcée indépendamment de la conclusion et du contenu du contrat principal (sur ces questions, cf. Adrien Gabellon, *Le précontrat —Développements et perspectives*, Thèse, Fribourg, 2014, nn. 281 ss, 369 ss et 564 ss.). La question de la validité de l'engagement pris à l'article 35 de la promesse de vente après la signature de l'acte de vente peut toutefois rester ouverte.

L'existence d'une reconnaissance de dette doit en effet être vérifiée d'office par le juge. Comme cela a été rappelé ci-dessus, cela suppose que l'on puisse considérer, au terme d'une interprétation objective du titre invoqué, que le poursuivi a exprimé la volonté de payer au poursuivant une somme d'argent déterminé ou déterminable. Or, la clause litigieuse ne fait en l'occurrence que formaliser l'engagement de la recourante à participer à la réalisation de travaux pour le compte de l'intimée à hauteur de 100'000 francs. Elle ne précise en revanche pas explicitement sous quelle forme cette participation devait se concrétiser. Elle ne dit en tous cas pas clairement qu'elle aurait lieu sous la forme d'un versement de 100'000 fr. directement en mains de l'intimée une fois les travaux exécutés. L'usage de l'expression « *pour le compte de Madame A.P. _____* » permet au contraire de retenir que l'engagement de la recourante devait se concrétiser par la prise en charge des factures

relatives aux travaux à hauteur de 100'000 fr., soit par des paiements en mains de l'entreprise générale qui serait chargée leur exécution. On peut d'ailleurs relever, même si ce n'est pas décisif, qu'après la signature du contrat de vente principal, les parties ont rédigé et signé une note datée du 18 juillet 2019 (cf. pièce de du bordereau du 9 septembre 2021) qui fait référence à « *l'accord initial de l'opération* » - soit vraisemblablement à la promesse de vente - et précise que ce sont bien les factures relatives aux travaux qui devaient être réglées par la recourante à concurrence de 100'000 fr. avec l'accord de A.P._____.

A ce stade, on doit donc considérer que les parties ont convenu que la prestation de la recourante serait effectuée en mains d'un tiers. L'accord passé se comprend ainsi comme une stipulation pour autrui, soit un mode spécialement convenu de l'exécution d'une obligation par lequel le débiteur (promettant) convient avec le créancier (stipulant) qu'il fournira sa prestation à une autre personne (tiers) (TF 4A 724/2011 du 5 mars 2012 consid. 4.2.2, SJ 2012 I 347 ; TF 5A_739/2012 du 17 mai 2013 consid. 8.2.5). Dans ce cas, le créancier peut uniquement exiger du débiteur que la prestation soit faite au tiers (Tevini, Commentaire romand, Code des obligations I, 3^e éd., 2021, n. 10 et 18 ad art. 112 CO). Il s'ensuit que la clause invoquée par l'intimée l'autorisait uniquement à exiger que la recourante règle l'équivalent de 100'000 fr. de factures en mains de l'entreprise générale chargée des travaux mais ne lui permet pas de réclamer que ce montant lui soit directement versé (cf dans ce sens également CPF 11 juin 2019/115).

En définitive, il apparaît que l'art. 35 de la promesse de vente et d'achat signé par les parties le 7 mai 2018, seule invoquée comme titre à la mainlevée pour le montant de 100'000 fr., ne contient pas une reconnaissance de dette en faveur de l'intimée. Ce constat suffit pour exclure le prononcé de la mainlevée provisoire à concurrence de cette somme et rend superflu l'examen des autres moyens invoqués par les parties.

IV. Au vu de ce qui précède, le recours doit être admis dans la mesure où il est recevable et le prononcé entrepris réformé en ce sens que la mainlevée provisoire est prononcée à concurrence de 50'000 fr. plus intérêts au taux de 5 % l'an dès le 23 février 2021, l'opposition étant maintenue pour le surplus.

Les frais de première instance, par 660 fr., doivent être répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC). La poursuivante a conclu à la mainlevée provisoire à concurrence de 150'000 fr. et ne l'obtient en définitive qu'à concurrence de 50'000 francs. Les frais seront donc mis à sa charge à raison des deux tiers, soit 440 fr., le tiers restant, soit 220 fr., étant à la charge de la poursuivie qui devra rembourser son avance de frais à la poursuivante à concurrence de ce montant. Quant aux dépens, ils peuvent être estimés à 3'000 fr. pour chacune des parties (art. 6 TDC [tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile ; BLV 270.11.6]). Cela signifie que la poursuivante doit 2'000 fr. (2/3 de 3'000 fr.) à la poursuivie et que celle-ci doit 1'000 fr. (1/3 de 3'000 fr.) à la poursuivante. Après compensation, le montant restant dû par la poursuivante à la poursuivie à titre de dépens est de 1'000 francs, ce qui, après compensation avec la part de l'avance de frais due par la poursuivie, représente un solde de 780 francs.

Pour les mêmes raisons, les frais judiciaires de deuxième instance, par 990 fr., doivent être mis à raison d'un tiers à la charge de la recourante, soit 330 fr., et à raison des deux-tiers, soit 660 fr., à la charge de l'intimée, qui en remboursera l'avance à la recourante (art. 111 al. 2 CPC). Quant au dépens, estimés à 1'500 fr. (art. 8 TDC) pour chacune des parties, la recourante a droit à deux tiers de ceux-ci, soit 1'000 fr. et l'intimée à un tiers, soit 500 francs. Demeure un solde de 500 fr. en faveur de la recourante.

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 dans la mesure où il est recevable.

II. Le prononcé est réformé comme il suit :

I. L'opposition formée par Y. _____ SA au commandement de payer n° 9'958'098 de l'Office des poursuites du district de Nyon, notifiée à la réquisition de A.P. _____, est provisoirement levée à concurrence de 50'000 fr. (cinquante mille francs) plus intérêts au taux de 5 % l'an dès le 23 février 2021.

L'opposition est maintenue pour le surplus.

II. Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 660 fr. (six cent soixante francs), sont mis à la charge de la poursuivante par 440 fr. (quatre cent quarante francs) et à la charge de la poursuivie par 220 fr. (deux cent vingt francs).

III. La poursuivante A.P. _____ doit verser à la poursuivie Y. _____ SA la somme de 780 fr. (sept cent huitante francs) à titre de dépens de première instance, soit 1'000 fr. de dépens réduits sous déduction de la restitution partielle d'avance de frais de première instance de 220 francs.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 990 fr. (neuf cent nonante francs), sont mis à la charge de la recourante à concurrence de 330 fr. (trois cent trente francs) et à la charge de l'intimée à concurrence de 660 fr. (six cent soixante francs).

IV. L'intimée A.P. _____ doit verser à la recourante Y. _____ SA la somme de 1'160 fr. (mille cent soixante francs) à titre de restitution partielle d'avance de frais et de dépens réduits de deuxième instance.

V. 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 François Bellanger, avocat (pour Y. _____ SA),
- Me François Membrez, avocat (pour A.P. _____).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 150'000 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 Nyon.

Le greffier :