

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 24 août 2026

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
 M. Maillard, juge et M. Carruzzo, juge suppléant
Greffière : Mme Kobi

* * * * *

Art. 82 ; 413 CO

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.**_____ (ci-après : la recourante), à C*** (***), contre le prononcé rendu le 23 octobre 2025 par la Juge de paix du district de Lavaux-Oron dans la cause opposant la recourante à **D.**_____ (ci-après : l'intimé), à F*** et **G.**_____ (ci-après : l'intimée), à J***.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. Le 18 mars 2025, à la réquisition de la recourante, l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron a notifié à l'intimé, dans la poursuite ordinaire n° 11'687'466, un commandement de payer les sommes de 1) 216'000 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le BL, 2) 17'496 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 4 décembre 2024, 3) 10'000 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 11 mars 2025 et de 4) 20'000 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 11 mars 2025, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation :

« 1. Commission de courtage selon contrat de courtage exclusif du 8 août 2024 et acte de vente de Me K. _____ relatif à la vente de la parcelle L de la Commune de M*** (hors TVA)

2. TVA sur commission de courtage

3. Frais de recouvrement et honoraires d'avocat

4. Dommage supplémentaire (106 CO) ».

Le 24 mars 2025, l'intimée s'est vu notifier un commandement identique, dans la poursuite ordinaire n° 11'695'950, à la réquisition de la recourante.

Les intimés ont formé opposition totale en temps utile.

2. a) Le 10 avril 2025, la recourante a requis de la Juge de paix du district de Lavaux-Oron (ci-après : la juge de paix) qu'elle prononce, avec suite de frais et dépens, la mainlevée provisoire des oppositions formées par les deux intimés. Pour étayer sa requête, elle a notamment produit, outre les commandements de payer notifiés aux deux intimés, les pièces suivantes :

- un contrat de courtage signé le 8 août 2024 entre les intimés, d'une part, et la recourante, d'autre part, conclu du 8 août au 31 octobre 2024, ayant pour objet la parcelle n° L de la commune de N***, soit une maison individuelle implantée sur une parcelle de P m², située à BB*** à M*** ; la rubrique intitulée « Prix de vente » figurant dans ledit contrat stipule que « Le prix de vente est fixé par un appel d'offres (commission de courtage incluse) », le prix de vente n'ayant toutefois qu'une valeur indicative, en ce sens que le courtier a droit à sa commission même si l'objet est vendu à un prix inférieur avec l'accord du mandant ; le contrat précise que la commission de courtage est de « 4% sur le prix de vente + TVA) », les montants y relatifs étant exigibles dès la conclusion de la vente ; le contrat de courtage contient en outre une « clause d'exclusivité » dont la teneur est la suivante :

« Le mandant doit conclure par l'entremise du courtier, sans faire appel à d'autres intermédiaires ni en s'entremettant lui-même. En cas de non respect, le courtier a droit à sa pleine commission, que la vente ou la promesse de vente soit intervenue par l'intermédiaire d'un tiers ou du mandant lui-même. »

Le contrat de courtage énonce en outre ce qui suit :

« SOLIDARITÉ

Si la notion de mandant recouvre plusieurs personnes, celles-ci s'obligent, conjointement et solidairement, à l'égard du mandataire pour tous les droits et obligations résultant du présent contrat.

(...)

RÉSILIATION DU MANDAT

En cas de résiliation du mandat, le propriétaire s'engage à rembourser le montant des frais prévus dans le mandat (...) dans un délai de trente jours. D'autre part, la commission reste due si une vente devait

être réalisée après la résiliation du présent mandat à un acquéreur présenté par le mandataire. » ;

- un courrier électronique envoyé le 11 mars 2025 par le Conservateur du registre foncier de l'Est vaudois au conseil de la recourante indiquant que la parcelle concernée a été vendue par les intimés pour le prix de BK fr. à A._____ et BC._____, le transfert immobilier ayant été inscrit au registre foncier le BL ;
- une brochure établie par la recourante portant sur le bien immobilier concerné ;
- plusieurs courriels échangés entre le 27 août et le 10 septembre 2024 entre un courtier immobilier de la recourante, BD._____, et les époux BF._____ ; il en ressort notamment que le courtier a organisé une visite du bien concerné pour les époux BF._____ début septembre 2024 ; par courriel adressé le 10 septembre 2024 à BD._____, BC._____ a notamment écrit ce qui suit : « (...) Nous sommes intéressés par cette parcelle et réfléchissons à la faisabilité d'un projet et coûts engendrés afin de pouvoir faire une offre réaliste (...) » ;
- un courriel envoyé le 24 janvier 2025 à un représentant de la recourante, BG._____, dans lequel l'intimé indique ce qui suit :

« (...) nous avons vendu notre maison à la famille BF._____.

Mais ce n'est pas votre présentation qui l'a convaincue puisque la maison ne lui a pas plu.

C'est son architecte qui m'a contacté et qui a élaboré un projet qui a séduit Monsieur BF._____ qui m'a ensuite contacté pour traiter l'affaire.

Je précise que Monsieur BF._____ était client de ma fiduciaire dans les années 2000 et que son architecte est un ami de longue date.

L'un et l'autre n'avaient donc pas besoin de vos services pour acquérir notre maison.

Ceci étant, nous sommes parfaitement conscients des travaux que vous avez effectués pour exécuter votre mandat de vente et ne contestons pas de vous devoir une commission équitable.

Nous refusons toutefois de verser une commission entière et vous laissons le soin de nous faire une proposition raisonnable susceptible de satisfaire chacun (...) » ;

- un courriel adressé le 4 février 2025 par BG. _____ à l'intimé et à l'intimée ayant la teneur suivante :

« (...) »

1. Nous disposons d'un mandat exclusif, stipulant que la commission est due dès la conclusion de la vente, indépendamment du canal utilisé.

2. Nous avons organisé une visite avec M. et Mme BF. _____, leur avons transmis un dossier complet comprenant des photos professionnelles et une présentation détaillée du bien, et avons assuré un suivi rigoureux.

3. Nous avons reçu et documenté une offre d'un autre client, contrairement à ce qui est affirmé dans vos courriers. Les faits sont prouvés, démontrant une volonté manifeste de nier notre travail.

4. Relation établie avec les acheteurs :

- M. et Mme BF. _____ sont des clients connus de notre agence, ayant déjà participé à un appel d'offres organisé par nos soins il y a deux ans, dans la même rue que leur villa actuelle et à 200m de chez vous. Ils connaissaient donc parfaitement notre système et son fonctionnement. En connaissance de cause, le travail est d'autant plus ciblé que les faits indéniables.
- Pendant toute cette supercherie, nous avons continué à investir dans cette relation en les invitant en VIP à un événement de golf à

[...], renforçant notre lien de confiance et notre engagement envers eux.

(...)

Il est également évident que, depuis le début, les propriétaires cherchent à minimiser notre rôle, à détourner l'attention des faits essentiels et à discréditer la reconnaissance légitime de notre travail, pourtant central à cette transaction.

Conclusion

Les faits sont mathématiques et indiscutables :

- Nous avons rempli toutes nos obligations dans le cadre du mandat exclusif.
- Nous avons été déterminants dans la mise en relation avec l'acheteur final.
- La vente a été conclue avec un client présenté par nos soins.

(...) » ;

- un courrier du 26 février 2025 par lequel le conseil de la recourante a demandé aux intimés de s'acquitter de la commission de courtage litigieuse ainsi que de la TVA y relative ;
- un courrier du 11 mars 2025 dans lequel l'intimé a rejeté cette demande de paiement.

b) Le 8 mai 2025, la juge de paix a notifié la requête aux intimés et leur a imparti un délai au 10 juin 2025 pour se déterminer sur la requête de mainlevée et produire toutes pièces utiles.

Dans leurs déterminations du 6 juin 2025, les intimés, sous la plume de leur conseil, ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de la requête de mainlevée. Ils ont produit plusieurs pièces.

Le 19 juin 2025, la recourante a déposé des observations sur l'écriture des intimés. Elle a produit une pièce supplémentaire.

Les intimés se sont déterminés sur cette écriture le 15 juillet 2025.

3. Par prononcé non motivé du 23 octobre 2025, notifié à la recourante le lendemain, la juge de paix a rejeté la requête de mainlevée (I), a arrêté à 660 fr. les frais judiciaires, ceux-ci étant compensés avec l'avance de frais de la recourante (II), a mis les frais à sa charge (III) et a dit que celle-ci verserait aux intimés la somme de 4'000 fr. à titre de dépens (IV).

Le 24 octobre 2025, la recourante a demandé la motivation du prononcé.

Les motifs du prononcé ont été adressés aux parties le 10 novembre 2025 et notifiés le lendemain à la recourante. En bref, la juge de paix a constaté que les parties avaient signé un premier contrat de courtage en février 2023, la recourante ayant été chargée de vendre l'immeuble concerné au prix de [...] fr., en échange d'une commission fixée à 3 % du prix de vente. Le 15 juin 2023, la recourante avait envoyé à A._____ une marche à suivre pour acquérir une propriété située à la BJ._____ à M***. Le 14 mai 2024, les intimés avaient invité la recourante à trouver un acquéreur d'ici au 15 juillet suivant, sous peine de résiliation du contrat. Le 30 mai 2024, la recourante avait fait parvenir aux intimés une nouvelle proposition de contrat de courtage, laquelle avait suscité certaines remarques des intimés communiquées au courtier le 29 juillet 2024. Finalement, les parties avaient conclu un nouveau contrat de courtage exclusif le 8 août 2024, le prix de vente devant être fixé par appel d'offres,

la commission de courtage étant fixée à 4 % du prix de vente plus TVA, sommes exigibles dès la conclusion de la vente. Par courriel du 27 août 2024, BD._____ avait envoyé aux époux BF._____ trois brochures, dont celle de la maison des intimés, BC._____ lui ayant répondu le même jour qu'elle le contacterait la semaine suivante pour effectuer une visite du bien concerné. À la suite de la visite qui avait eu lieu le 3 septembre 2024, BC._____ avait écrit un courriel au courtier pour lui faire part de son intérêt et l'informer de la nécessité de réfléchir à la faisabilité d'un projet en vue de formuler une offre réaliste. Ces constatations faites, la juge de paix a considéré qu'il n'était pas nécessaire de qualifier précisément la nature du contrat de courtage liant les parties (courtage de négociation ou d'indication). Elle a relevé que le contrat de courtage signé en août 2024 avait pris fin le 31 octobre 2024, tandis que la vente du bien concerné avait été conclue après coup. Elle a estimé que l'examen du droit à une commission de courtage au-delà de la durée du titre produit relevait du juge du fond et non de celui de la mainlevée, étant précisé que le contrat de courtage prévoyait le paiement d'une commission en cas de vente réalisée après une résiliation et non après l'expiration du contrat.

4. Le 21 novembre 2025, B._____ a recouru contre ce prononcé en concluant, avec suite de frais et dépens, à la réforme de la décision entreprise, en ce sens que les oppositions formées aux commandements de payer qui ont été notifiés aux intimés dans les poursuites n^{os} 11'687'466 et 11'695'950 sont provisoirement levées.

Par avis du 15 décembre 2025, notifié le lendemain au conseil des intimés, ceux-ci se sont vu impartir un délai non prolongeable de dix jours dès réception dudit avis pour déposer leur réponse au recours.

Au terme de leur réponse du 27 décembre 2025, les intimés ont conclu au rejet du recours avec suite de frais et dépens.

La recourante a répliqué le 15 janvier 2026, tandis que les intimés ont formulé des observations complémentaires le 2 février 2026.

Le 2 mars 2026, la recourante s'est déterminée sur la nouvelle écriture déposée par ses adversaires.

En droit :

I. a) Les décisions en matière de mainlevée d'opposition ne sont pas sujettes à l'appel (art. 309 let. b ch. 3 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) mais uniquement au recours au sens des art. 319 ss CPC. La procédure de mainlevée étant sommaire (art. 251 let. a CPC), le recours doit être introduit par un acte écrit et motivé dans un délai de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 321 al. 1 et 2 CPC).

b) En l'espèce, le présent recours est dirigé contre un prononcé de première instance rejetant une requête de mainlevée. La recourante a d'abord sollicité en temps utile la motivation du prononcé (art. 239 al. 2 CPC), puis a déposé son recours dans le délai légal de dix jours suivant la notification de ladite motivation. Le mémoire contenant des conclusions et une motivation suffisante, le recours, exercé dans les formes et délai légaux, est recevable.

II. a) La recourante soutient que la réponse déposée le 27 décembre 2025 par les intimés est tardive et, partant, irrecevable. Elle fait valoir que le délai de dix jours pour répondre au recours a commencé à courir le 17 décembre 2025, soit le lendemain de la notification de l'avis du 15 décembre 2025 au conseil des intimés, et a expiré le vendredi 26 décembre 2025, ce jour-là n'étant pas férié dans le canton de Vaud. Elle soutient que les fêtes judiciaires de l'art. 145 al. 1 let. c CPC ne s'appliquent pas à la procédure sommaire (art. 145 al. 2 let. b CPC), y compris en matière de mainlevée depuis la révision du CPC entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2025.

b) Les intimés rétorquent que le délai litigieux n'est pas venu à échéance avant le mardi 30 décembre 2025, car il a été prolongé jusqu'au troisième jour utile en vertu de l'art. 63 LP (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1), la procédure de mainlevée étant un acte de poursuite au sens de l'art. 56 LP.

c) Aux termes de l'art. 145 al. 1 let. c CPC, les délais légaux et les délais fixés judiciairement ne courent pas du 18 décembre au 2 janvier inclus. La suspension des délais ne s'applique toutefois pas à la procédure sommaire (art. 145 al. 2 let. b CPC). Depuis le 1^{er} janvier 2025, l'art. 145 al. 4 CPC prévoit que les dispositions du CPC sur la suspension des délais s'appliquent à toutes les actions relevant de la LP à déposer devant un juge, mais pas à la procédure de plainte devant l'autorité de surveillance. Dans un arrêt de principe destiné à la publication (arrêt 5A_989/2025 du 27 mars 2025), le Tribunal fédéral a jugé que la nouvelle réglementation de l'art. 145 al. 4 CPC sur la suspension des délais opère une distinction en fonction de l'autorité appelée à statuer sur une action relevant de la LP (tribunal ou autorité de surveillance). Peu importe dès lors que le tribunal statue en procédure ordinaire, simplifiée ou sommaire. Il en découle que pour les procédures sommaires dans les affaires relevant de la LP, ni les fêtes judiciaires (art. 145 al. 2 let. b CPC) ni les fêtes de poursuite ne sont applicables. Il convient néanmoins d'attirer l'attention des parties sur l'absence de suspension des délais (art. 145 al. 3 CPC), sans quoi les délais sont suspendus (arrêt 5A_989/2025 du 27 mars 2025 consid. 3.7.5 destiné à la publication).

En l'occurrence, les intimés plaident à tort l'application de l'art. 63 LP relatif aux effets sur le cours des délais. Cela étant, il apparaît que, dans l'avis du 15 décembre 2025 leur impartissant un délai de dix jours pour répondre au recours, les parties intimées n'ont pas été rendues attentives à l'exception prévue à l'art. 145 al. 2 let. b CPC, comme l'exige l'art. 145 al. 3 CPC (ATF 139 III 78 consid. 5). Il s'ensuit que le délai qui a été imparti aux intimés pour se déterminer sur le recours était suspendu jusqu'au 2 janvier 2026 inclus, raison pour laquelle la réponse qu'ils ont déposée le 27 décembre 2025 est recevable.

III. La recourante reproche à la juge de paix d'avoir enfreint l'art. 82 LP en rejetant sa requête de mainlevée provisoire.

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

aa) 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 exigible (ATF 148 III 145 consid. 4.1.1 ; 145 III 20 consid. 4.1.1 ; 139 III 297 consid. 2.3.1). Une telle reconnaissance de dette peut résulter du rapprochement de plusieurs pièces, dans la mesure où les éléments nécessaires en résultent (ATF 139 III 297 consid. 2.3.1 ; 136 III 627 consid. 2).

Un contrat écrit justifie en principe la mainlevée provisoire de l'opposition pour la somme d'argent incombant au poursuivi lorsque les conditions d'exigibilité de la dette sont établies et, en particulier dans les contrats bilatéraux, lorsque le poursuivant prouve avoir exécuté ou offert d'exécuter les prestations dont dépend l'exigibilité (ATF 149 III 310 consid. 5.2.1.1 ; 148 III 145 consid. 4.3.3 ; 145 III 20 consid. 4.1.1). En droit des poursuites, lorsque la poursuite est fondée sur un contrat bilatéral, la question de la fourniture de la contre-prestation, soit de son existence, ne ressortit en effet pas à un moyen libératoire au sens de l'art. 82 al. 2 LP, mais relève de la contestation de l'exigibilité, soit d'une exigence mise à l'admission d'un contrat bilatéral comme titre de la mainlevée provisoire, dont il incombe au poursuivant de justifier qu'il en dispose effectivement (ATF 145 III 20 consid. 4.3.2 ; CPF 20 février 2026/23).

ab) Conformément à l'art. 82 al. 2 LP, le poursuivi peut faire échec à la mainlevée en rendant immédiatement vraisemblable sa

libération. Il peut se prévaloir de tous les moyens de droit civil – exceptions ou objections – qui infirment la reconnaissance de dette (ATF 145 III 20 consid. 4.1.2 ; 142 III 720 consid. 4.1). 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 142 III 720 consid. 4.1).

ac) 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. Le juge 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 145 III 160 consid. 5.1 ; 142 III 720 consid. 4.1).

Vu le caractère sommaire de la procédure, 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_595/2021 du 14 janvier 2022 consid. 6.2.1 ; CPF 16 avril 2025/46). 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 consid. 4.3.3 ; CPF 16 avril 2025/46). Si le sens ou l'interprétation du titre de mainlevée invoqué est source de doutes, la mainlevée provisoire doit être refusée (TF 4A_443/2024 du 25 février 2025 consid. 5.2.1 ; 5A_534/2023 du 13 décembre 2023 consid. 5.2.2).

ad) De jurisprudence constante, la procédure de mainlevée, qu'elle soit provisoire ou définitive, est un incident de la poursuite. La décision qui accorde ou refuse la mainlevée est une pure décision d'exécution forcée dont le seul objet est de dire si la poursuite peut

continuer ou si le créancier est renvoyé à agir par la voie d'un procès ordinaire. Le but de la procédure de mainlevée provisoire est en effet de statuer rapidement – en procédure sommaire (art. 251 let. a CPC) – sur la levée de l'opposition et de déterminer les rôles des parties pour un éventuel procès ordinaire. Le fait que certains points de droit matériel doivent également être clarifiés au préalable à cette occasion ne change rien à la nature juridique de cette procédure (TF 5A_160/2021 du 11 mars 2022 consid. 3.1.1 ; 5A_136/2020 du 2 avril 2020 consid. 3.4.1). En d'autres termes, le prononcé de mainlevée ne produit que des effets de droit des poursuites et ne fonde pas l'exception de chose jugée (*res iudicata*) quant à l'existence de la créance (ATF 143 III 564 consid. 4.1 ; 136 III 583 consid. 2.3 ; TF 5A_1015/2020 du 30 août 2021 consid. 3.1). La décision du juge de la mainlevée provisoire ne prive pas les parties du droit de soumettre à nouveau la question litigieuse au juge ordinaire (ATF 136 III 528 consid. 3.2 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 5.2).

b) Le courtage est un contrat par lequel le courtier est chargé, moyennant un salaire, soit d'indiquer à l'autre partie l'occasion de conclure une convention (courtage d'indication), soit de lui servir d'intermédiaire pour la négociation d'un contrat (courtage de négociation) (art. 412 al. 1 CO [Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220]).

Selon l'art. 413 al. 1 CO, le courtier a droit à son salaire dès que l'indication qu'il a donnée ou la négociation qu'il a conduite aboutit à la conclusion du contrat. Pour prétendre à un salaire, le courtier doit prouver, d'une part, qu'il a agi et, d'autre part, que son intervention a été couronnée de succès (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2 ; TF 4A_153/2017 du 29 novembre 2017 consid. 2.1 et la référence citée). Il faut donc que le contrat que le mandant cherchait à obtenir ait été conclu et qu'il existe un lien de causalité entre l'activité du courtier et la conclusion du contrat (ATF 144 III 43 consid. 3.1.1 ; 97 II 355 consid. 3 ; TF 4A_59/2021 du 25 janvier 2022 consid. 3.1.1). Il ne s'agit pas d'un lien de causalité naturelle ou de causalité adéquate (TF 4A_153/2017, précité, consid. 2.3 et la référence citée). Il n'est pas nécessaire que la conclusion du contrat principal soit la conséquence immédiate de l'activité fournie. Il suffit que celle-ci ait été une cause même

éloignée de la décision du tiers satisfaisant à l'objectif du mandant (TF 4A_153/2017, précité, consid. 2.3.1). Dans le courtage de négociation, la jurisprudence se contente d'un lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers (ATF 84 II 542 consid. 5 ; 72 II 84 consid. 2 ; TF 4A_529/2023 du 20 septembre 2024 consid. 5.1.2 ; TF 4A_59/2021, précité, consid. 3.1.1 ; CPF 28 mars 2025/20). L'exigence d'un lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers n'a véritablement de sens que dans le courtage de négociation, puisque, dans le courtage d'indication, le courtier se limite à communiquer au mandant le nom de personnes intéressées à conclure et n'exerce pas d'influence sur la volonté de celles-ci (cf. TF 4A_479/2016 du 21 avril 2017 consid. 4.1 ; 4C.136/2004 du 13 juillet 2004 consid. 3.3.2, non publié *in* ATF 130 III 633). Ainsi, en matière de courtage d'indication, la conclusion du contrat principal est dans un rapport de causalité avec l'activité de courtage si le courtier prouve qu'il a été le premier à désigner, comme s'intéressant à l'affaire, la personne qui a acheté par la suite et que c'est précisément sur la base de cette indication que les parties sont entrées en relation et ont conclu le marché (ATF 75 II 53 consid. 1a ; 72 II 84 consid. 2 ; 4A_529/2023, précité, consid. 5.1.1 ; 4A_479/2016, précité, consid. 4.1 ; François Rayroux, *in* Thévenoz/Werro (édit.), Commentaire romand, Code des obligations I, 3e éd. 2021, no 22 *ad* art. 413 CO). Selon la jurisprudence, lorsque les parties sont liées par un contrat de courtage d'indication et de négociation, il y a lieu de tenir compte du fait que le contrat pouvait certes impliquer une activité de négociation de la part du courtier, mais également du fait qu'il pouvait impliquer une simple activité de courtier indicateur. Pour que le courtier ait droit à sa commission, il suffit donc, conformément à la causalité nécessaire pour le courtage d'indication, que le courtier prouve qu'il a été le premier à désigner au mandant la personne intéressée à acquérir le bien et que c'est sur la base de cette indication que les parties sont entrées en relation et ont conclu le contrat (TF 4A_529/2023, précité, consid. 5.2; 4A_337/2011 du 15 novembre 2011 consid. 2.1 et 2.2 et les références citées).

L'art. 413 al. 1 CO est de droit dispositif (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2). Les parties peuvent donc convenir de clauses particulières dans le

but d'atténuer le caractère aléatoire de la rémunération du courtier. Selon la jurisprudence, la partie qui entend déroger à la règle de l'art. 413 al. 1 CO doit le faire avec suffisamment de clarté (ATF 113 II 49 consid. 1b ; TF 4A_461/2020 du 16 février 2021 consid. 5.1.1). Dans la pratique, on rencontre différentes clauses particulières, qui peuvent aussi être combinées entre elles. Les parties peuvent notamment convenir d'une clause d'exclusivité par laquelle le mandant s'interdit non seulement de recourir à un autre courtier, mais aussi de rechercher ou négocier lui-même (ATF 100 II 361 consid. 3b ; TF 4A_449/2019 du 16 avril 2020 consid. 5.2 ; CPF 20 février 2026/23). Le but recherché par une clause d'exclusivité est de garantir la rémunération complète ou partielle du courtier y compris au cas où la conclusion du contrat principal est le fruit de l'activité d'un autre courtier, voir du mandant lui-même (CPF 20 février 2026/23 ; Xavier de Haller, *Le contrat de courtage*, 2019, p. 261 et les références citées). La clause d'exclusivité implique donc l'abandon de l'exigence du lien de causalité entre l'activité du courtier et la conclusion du contrat principal (ATF 100 II 361 consid. 3d). Elle ne signifie toutefois pas que le courtier sera rémunéré indépendamment de toute activité. En effet, tant la doctrine que la jurisprudence considèrent qu'on doit inférer de la clause d'exclusivité liant les parties un devoir pour le courtier de déployer une activité en faveur du mandant conformément à l'art. 398 al. 2 CO ; une totale inactivité serait incompatible avec cette obligation de préserver les intérêts du mandant. L'inactivité totale constitue ainsi un cas d'inexécution du contrat qui est sanctionnée par le refus d'allouer un salaire au courtier (TF 4C.257/1999 du 17 janvier 2000 consid. 3 et les références citées, publié in SJ 2000 I 321 ; CPF 20 février 2026/23). En d'autres termes, le courtier au bénéfice d'une clause d'exclusivité a le droit de percevoir une commission lorsque son mandant a conclu l'affaire en violation de la clause d'exclusivité. Il perd toutefois ce droit lorsqu'il n'a exercé aucune activité en faveur de son mandant (Franz Werro, *Le droit des contrats, Jurisprudence choisie et annotée*, 2e éd. 2019, p. 264 ; CPF 20 février 2026/23).

c) Le contrat de courtage signé par le mandant peut constituer une reconnaissance de dette pour le salaire du courtier si l'indication qu'il a donnée ou la négociation qu'il a conduite a procuré la conclusion du contrat

conformément à l'art. 413 al. 1 CO (TF 5A_880/2022 du 4 juillet 2023 consid. 3.2.1 ; 5A_515/2020 du 5 juillet 2021 consid. 2 et 4 ; Vuillet/Abbet, *in* La mainlevée de l'opposition, 2e éd. 2022, no 190 *ad* art. 82 LP et les références citées). Le poursuivant doit également établir le montant de sa rémunération. Celle-ci peut être fixée de manière précise dans le contrat de courtage ou selon un pourcentage du prix convenu dans le contrat principal ; dans ce dernier cas, le courtier doit prouver le montant de ce prix Vuillet/Abbet, *op. cit.*, no 190 *ad* art. 82 LP).

d) La recourante reproche à la juge de paix d'avoir enfreint les art. 82 LP et 413 CO en considérant à tort qu'elle n'avait pas droit à sa commission, au motif que la vente du bien concerné était intervenue après l'expiration du contrat de courtage. Elle fait aussi valoir que les parties étaient liées par un contrat de courtage exclusif, si bien qu'un lien de causalité n'était pas requis pour fonder le droit au salaire du courtier.

Les intimés rétorquent que les parties ont conclu un contrat de courtage par appel d'offres, ce qui signifie qu'elles ont « drastiquement alourdi » les conditions auxquelles le versement d'une commission était subordonné, puisqu'il s'agissait d'inciter les amateurs à formuler des offres avant la fin du contrat prévue le 31 octobre 2024. Ils soutiennent que la recourante se méprend lorsqu'elle prétend que la clause d'exclusivité insérée dans le contrat de courtage constituerait une forme de garantie de commission, la dispensant de devoir établir un lien de causalité entre son intervention et la conclusion effective du contrat principal.

e) En l'espèce, les parties ont signé le 8 août 2024 un contrat de courtage, valable jusqu'au 31 octobre 2024, prévoyant une commission de courtage de 4 % sur le prix de la vente plus la TVA, montants exigibles dès la conclusion de la vente du bien concerné. Ledit contrat contient en outre une clause d'exclusivité stipulant que le mandant doit conclure par l'entremise du courtier, sans faire appel à d'autres intermédiaires ni en s'entremettant lui-même, et qu'en cas de violation de cette obligation, le courtier a droit à une pleine commission.

En l'occurrence, la première juge ne peut pas être suivie lorsqu'elle considère, en substance, que le contrat de courtage conclu par les parties ne saurait valoir titre de mainlevée pour la commission litigieuse, au motif que la vente du bien immobilier concerné a eu lieu après la fin du contrat de courtage. Le Tribunal fédéral et la doctrine admettent en effet que le courtier ne perd pas son droit au versement du salaire si le contrat principal est conclu après l'expiration du contrat de courtage. Eu égard à la nature même du contrat de courtage, seul le lien de causalité entre les efforts déployés par le courtier et la conclusion du contrat principal est décisif, si bien que le courtier reste au bénéfice des activités causales développées avant l'expiration du courtage et a ainsi droit à son salaire, même si l'affaire est conclue par le mandant ultérieurement (ATF 97 II 355, JdT 1972 I 375, consid. 3 ; 76 II 378, JdT 1951 I 491; 57 II 187, JdT 1931 I 585; TF 4A_629/2014 du 9 mars 2015 consid. 4.2 ; 4C.322/2003 du 5 avril 2004 consid. 2.4.1 ; Rayroux, *op. cit.*, no 27 *ad art.* 413 CO ; Pierre Tercier/Blaise Carron, *Les contrats spéciaux*, 6e éd. 2025, no 5057). Autrement dit, le moment de la conclusion du contrat qui donne lieu à la commission convenue est sans importance ; il peut intervenir même après l'extinction du contrat de courtage, si les démarches entreprises par le courtier sont intervenues avant l'expiration, la résiliation ou la révocation du mandat (TF 4A_629/2014, précité, consid. 4.2). En l'espèce, le contrat de courtage n'exclut nullement le droit à la commission de la recourante dans l'hypothèse où la vente immobilière serait conclue après l'expiration de la relation contractuelle. Au demeurant, il prévoit même que la commission reste due lorsqu'une vente est réalisée après la résiliation du contrat à un acquéreur présenté par le mandataire. Il suit de là que le motif retenu par la première juge pour rejeter la requête de mainlevée est infondé.

Il ressort des constatations opérées par la juge de paix et des pièces figurant au dossier que la recourante n'est pas restée inactive, mais qu'elle a bel et bien déployé des activités en faveur des intimés dans le cadre du contrat de courtage qui lui a été confié. La recourante a en effet envoyé le 27 août 2024 aux époux BF._____ une brochure relative à l'immeuble concerné. Elle a organisé une visite sur les lieux le 3 septembre 2024 en présence des époux BF._____ et a communiqué cette information

aux intimés par message (WhatsApp). Dans le courriel qu'ils ont adressé le 24 janvier 2025 au représentant de la recourante, les intimés n'ont du reste pas contesté le fait que celle-ci avait effectué des activités pour exécuter son mandat, étant précisé qu'ils ont même indiqué ne pas contester lui « devoir une commission équitable ». Il est ainsi établi, par pièces, que la recourante a été la première à indiquer aux intimés que les époux BF._____ s'intéressaient à l'affaire, ces derniers ayant par la suite fait l'acquisition de l'immeuble concerné, soit en l'occurrence à peine plus d'un mois après la fin du contrat de courtage. Il apparaît ainsi que l'activité déployée par la recourante a été à tout le moins l'une des causes de la décision des époux BF._____ d'acheter le bien immobilier en cause. Devant la première juge, les intimés ont certes prétendu que la recourante ne leur avait pas signalé que les époux BF._____ étaient intéressés par l'immeuble concerné, mais semblable allégation est contredite par les échanges WhatsApp dans lesquels la recourante a fait savoir aux intimés qu'elle allait organiser une visite du bien immobilier le 3 septembre 2024 pour le compte des époux BF._____. Ils ont en outre allégué que l'architecte de ces derniers aurait pris contact téléphoniquement en novembre 2024 avec l'intimé pour l'informer de ce que l'un de ses anciens clients, A._____, était intéressé par l'achat de la propriété, mais n'ont pas fourni la moindre ébauche de preuve pour étayer leur thèse. Contrairement à ce que prétendent encore les intimés, une interprétation objective du contrat de courtage ne permet pas de retenir que le droit à la commission de courtage était conditionné au fait que la recourante « réussisse à provoquer des offres dans un délai forclusif et qu'une de ces offres soit suivie de la conclusion du contrat », ni que les parties auraient « drastiquement alourdi » les conditions auxquelles le versement d'une commission était subordonné. A cet égard, la méthode utilisée pour tenter de vendre l'immeuble concerné (procédure d'appel d'offres) ne constituait qu'une modalité de fixation du prix de vente et non une condition du droit à la commission du courtier. Le contrat de courtage précise d'ailleurs que le prix de vente demandé dans le cadre d'un appel d'offres n'a qu'une valeur indicative, en ce sens que le courtier a droit à sa commission même si l'objet est vendu à un prix inférieur avec l'accord du mandant. En tout état de cause, la cour de céans estime que la circonstance selon laquelle la

recourante devait recourir à un mécanisme d'appel d'offres – ce qu'elle a fait par l'envoi d'une brochure relative à l'immeuble concerné à de potentiels amateurs dont les époux BF._____ – ne signifie pas que les acheteurs intéressés devaient nécessairement formuler une offre d'achat avant l'expiration du contrat de courtage pour qu'elle puisse prétendre à une commission. Au vu de ce qui précède, il y a lieu d'admettre que le contrat de courtage signé par les intimés constitue une reconnaissance de dette pour la commission litigieuse, dès lors que les activités déployées par la recourante ont contribué à la conclusion de la vente du bien concerné.

En l'espèce, la recourante a établi, par pièce, que l'immeuble concerné a été vendu pour le prix de de BK fr., la vente immobilière ayant été inscrite au registre foncier le BL. La commission de courtage prévue contractuellement s'élève à 4 % du prix de vente, montant auquel il convient d'ajouter la TVA (8,1 % depuis le 1^{er} janvier 2024). Elle s'élève ainsi à 216'000 fr. (4 % de BK fr.) et la TVA se monte à 17'496 fr. (8,1 % de 216'000 fr.), soit un total de 233'496 fr. Selon les termes du contrat de courtage, les intimés sont débiteurs solidaires de cette somme.

Le créancier a droit à un intérêt moratoire de 5 % l'an lorsque le débiteur est en demeure de payer une somme d'argent (art. 104 al. 1 CO). Pour qu'il y ait demeure, il faut que l'obligation soit exigible, qu'elle n'ait pas été exécutée et que le créancier ait interpellé le débiteur (art. 102 al. 1 CO) ou qu'un terme d'exécution ait été fixé (art. 102 al. 2 CO). Lorsque le jour de l'exécution a été déterminé d'un commun accord, le débiteur est mis en demeure par la seule expiration de ce jour (art. 102 al. 2 CO) (cf. Vuillet/Abbet, *op. cit.*, no 62 *ad* art. 82 LP et les références citées). En l'espèce, le moment de l'échéance de la prestation litigieuse a été fixée contractuellement à la date de la conclusion de la vente du bien concerné. Dans ces circonstances, la recourante a droit à l'intérêt moratoire qu'elle réclame à partir du 4 décembre 2024, date d'inscription de la vente immobilière au registre foncier. Il s'ensuit que le contrat de courtage, rapproché des autres pièces figurant au dossier, constitue une reconnaissance de dette valant titre de mainlevée provisoire pour le montant de 233'496 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le BL.

Dans les commandements de payer qu'elle a fait notifier aux intimés, la recourante a en outre réclamé le paiement de 10'000 fr. à titre de frais d'avocat avant procès et de 20'000 fr. à titre de dommage supplémentaire au sens de l'art. 106 CO. Dans sa requête de mainlevée ainsi que dans son recours contre le prononcé attaqué, elle a conclu à la levée provisoire des oppositions litigieuses, sans limiter ses conclusions à la commission de courtage et à la TVA y relative. Cela étant, force est de relever qu'elle ne dispose pas de titre à la mainlevée provisoire pour ces deux montants déduits en poursuite, si bien que le recours doit être rejeté sur ce point.

IV. Au vu de ce qui précède, le recours doit être partiellement admis et le prononcé réformé en ce sens que l'opposition formée par l'intimé à la poursuite n° 11'687'466 et par l'intimée à la poursuite n° 11'695'950 sont provisoirement levées à concurrence de 233'496 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le BL ; les oppositions sont maintenues pour le surplus.

Les frais des deux instances doivent être répartis entre les parties en proportion du gain, respectivement de la perte du procès (art. 106 al. 2 CPC), soit en l'occurrence à hauteur d'1/5 à la charge de la recourante, et de 2/5 pour chacun des intimés (art. 106 al. 3 CPC). Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 660 francs, sont ainsi mis par 132 fr. à la charge de la recourante, par 264 fr. à la charge de l'intimé et par 264 fr. à la charge de l'intimée. L'avance de frais de 660 fr. versée par la recourante doit lui être restituée à concurrence de 528 fr. (art. 111 al. 1 CPC dans sa teneur en vigueur dès le 1^{er} janvier 2025).

La recourante, qui était assistée d'un avocat en première instance, peut prétendre à des dépens de première instance réduits d'1/5, qu'il convient d'arrêter à 3'200 fr. (4/5 de 4'000 fr.), eu égard à la valeur litigieuse, aux difficultés de la cause et au travail effectué par le conseil concerné (art. 3 al. 2 et 6 TDC [Tarif des dépens en matière civile ; RSV 270.11.6]). Les intimés, représentés par le même conseil, peuvent

également prétendre à des dépens réduits de 4/5, soit 800 fr. (1/5 de 4'000 fr. ; art. 3 al. 2 et 6 TDC). Après compensation, le montant restant dû à la recourante est de 2'400 fr. Les intimés verseront à la recourante la somme de 1'200 fr. chacun à titre de dépens réduits de première instance (art. 106 al. 1 et 3 CPC).

Pour les mêmes raisons, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'485 fr., doivent être mis par 297 fr. à la charge de la recourante, par 594 fr. à la charge de l'intimé et par 594 fr. à la charge de l'intimée. L'avance de frais de 1'485 fr. versée par la recourante doit lui être restituée à concurrence de 1'128 fr. (art. 111 al. 1 CPC). La recourante a en outre droit à des dépens réduits de deuxième instance de 900 fr., après répartition selon les mêmes proportions que les frais judiciaires et compensation entre les parties d'un montant plein de 1'500 fr. (art. 8 TDC). Les intimés verseront dès lors à la recourante la somme de 450 fr. chacun à titre de dépens réduits de deuxième instance (art. 106 al. 1 et 3 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 partiellement admis.
- II. Le prononcé est réformé en ce sens que :
 - L'opposition formée par l'intimée G. _____ au commandement de payer n° 11'695'950 de l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron, notifié à la réquisition de la recourante B. _____, est provisoirement levée à concurrence de 233'496 fr. (deux cent trente-trois mille quatre cent nonante-six francs), avec intérêt à 5 % l'an dès le 4 décembre 2024.

L'opposition est maintenue pour le surplus.

- L'opposition formée par l'intimé D._____ au commandement de payer n° 11'687'466 de l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron, notifié à la réquisition de la recourante B._____, est provisoirement levée à concurrence de 233'496 fr. (deux cent trente-trois mille quatre cent nonante-six francs), avec intérêt à 5 % l'an dès le 4 décembre 2024.

L'opposition est maintenue pour le surplus.

Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 660 fr., sont mis par 132 fr. (cent trente-deux francs) à la charge de la recourante B._____, par 264 fr. (deux cent soixante-quatre francs) à la charge de l'intimé D._____ et par 264 fr. (deux cent soixante-quatre francs) à la charge de l'intimée G._____.

L'avance de frais de 660 fr. (six cent soixante francs) effectuée par la recourante B._____ lui sera restituée, à concurrence de 528 fr. (cinq cent vingt-huit francs), par la caisse de la justice de paix.

Les intimés D._____ et G._____ verseront chacun la somme de 1'200 fr. (mille deux cents francs) à la recourante B._____ à titre de dépens de première instance.

- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'485 fr., sont mis par 297 fr. (deux cent nonante-sept francs) à la charge de la recourante B._____, par 594 fr. (cinq cent nonante-quatre francs) à la charge de l'intimé D._____ et par 594 fr. (cinq cent nonante-quatre francs) à la charge de l'intimée G._____.

- IV.** La somme de 1'485 fr. (mille quatre cent huitante-cinq francs) versée par la recourante B._____ au titre de l'avance des frais

judiciaires de deuxième instance lui sera restituée par la caisse du tribunal à concurrence de 1'128 fr. (mille cent vingt-huit francs).

V. Les intimés D._____ et G._____ verseront chacun la somme de 450 fr. (quatre cent cinquante francs) à la recourante B._____ à titre de dépens de deuxième instance.

VI. 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 Michel Chevalley, avocat, pour B._____,
- Me Christian Marquis, avocat, pour D._____ et G._____.

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 526'992 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 Lavaux-Oron.

La greffière :