

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 1^{er} novembre 2021

Composition : M. HACK, président
Mmes Rouleau et Cherpillod, juges
Greffier : 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 **J.**_____, à Chavannes-près-Lausanne, contre le prononcé rendu le 27 mai 2021, à la suite de l'interpellation de la poursuivie, par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois, dans la cause opposant la recourante à **M.**_____, à Jakarta (Indonésie).

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) Le 6 août 2020, l'Office des poursuites du district de l'Ouest lausannois a notifié à J._____, à la réquisition d'M._____, un commandement de payer dans la poursuite ordinaire n° 9'650'940, portant sur les sommes de :

1) 94'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 6 mars 2020 et

2) 103 fr. 30 sans intérêt,

et indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation :

1) « Contrat de vente à terme du 20 novembre 2019. Poursuivie conjointement et solidairement avec Monsieur [...] » ;

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

La poursuivie a formé opposition totale.

b) Le 17 septembre 2020, M._____ a requis du Juge de paix du district de l'Ouest lausannois, avec suite de frais et dépens, qu'il prononce la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 94'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 6 mars 2020 et condamne J._____ à lui rembourser les frais des poursuites n° 9'629'022 et n° 9'650'938. A l'appui de sa requête, elle a produit, outre le commandement de payer précité, notamment les pièces suivantes, en copie :

- un acte de « vente à terme - pacte d'emption » notarié [...] le 20 novembre 2019, portant sur la vente, par M._____, venderesse, à J._____ et [...], acheteurs qui l'acquièrent en copropriété à raison d'une demie chacun, de l'immeuble [...] du cadastre de ...]Montreux, prévoyant notamment ce qui suit :

« I. VENTE

(...)

4. Prix de vente

Le prix de vente est fixé, sans aucune autre prestation, à la somme globale de

UN MILLION DEUX CENT QUARANTE MILLE FRANCS

Il a été et sera payé de la manière suivante.

- a) Un acompte de **trente mille francs** a été payé par un virement bancaire de même montant effectué au crédit du compte ouvert au nom de l'Association des Notaires Vaudois, rubrique [...], auprès de la Banque Cantonale Vaudoise, à Vevey. Ce montant sera immédiatement remis au vendeur par les soins du notaire. CHF 30'000.-
- b) Le solde, soit un million deux cent dix mille francs sera payé par un virement bancaire de même montant à effectuer au crédit du même compte valeur **17 janvier 2020**. CHF 1'210'000.-

Total : **un million deux cent quarante mille francs** CHF 1'240'000.-

Quittance est ici donnée de l'acompte versé ce jour. Aucun des montants mentionnés ci-dessus ne portera intérêt.

(...)

II. EXECUTION

1. Signature de la réquisition de transfert

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

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

2. Inexécution

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

- soit poursuivre l'exécution du contrat en demandant le transfert de l'immeuble et le paiement du prix,

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

Dans l'hypothèse où l'acheteur fait défaut et que le vendeur choisit la clause pénale en lieu et place de l'exécution, l'acompte versé lui demeurera

définitivement acquis à titre de paiement partiel de la clause pénale et l'acheteur devra lui verser le solde de la clause pénale.

Inversement, si le vendeur fait défaut et que l'acheteur choisit la clause pénale en lieu et place de l'exécution, le vendeur devra d'une part lui restituer l'acompte versé et, d'autre part, lui verser le montant de la clause pénale

(...) » ;

- un constat de carence établi le 13 février 2020 par le notaire [...], constatant notamment que les acheteurs n'ont versé aucun montant le 17 janvier 2020 pour parfaire le règlement du solde du prix de vente de l'immeuble, que par lettre recommandée du 20 janvier 2020, sur mandat de la venderesse, le notaire a mis les acheteurs en demeure de s'acquitter du solde du prix de vente dans un délai de dix jours, que cette lettre recommandée n'a jamais été retirée, que le délai de paiement accordé est arrivé à échéance le 8 février 2020 (compte tenu du délai de garde postal) et que le montant de 1'210'000 fr. n'a jamais été versé ;

- la lettre recommandée de mise en demeure du 20 janvier 2020 annexée au constat, l'enveloppe l'ayant contenue et le suivi de la poste attestant que l'envoi en cause a été retourné à l'expéditeur le 29 janvier 2020, échéance du délai de garde postal ;

- une lettre recommandée du 5 mars 2020 par laquelle M. _____, sous la plume de son avocat, a mis J. _____ et [...] en demeure de payer, à réception de la présente, le montant de 94'000 fr. correspondant à l'indemnité prévue dans le contrat du 20 novembre 2019 à titre de clause pénale (sous déduction de l'acompte de 30'000 fr. déjà versé) ;

- deux réquisitions de poursuite qu'M. _____ a adressées à l'Office des poursuites du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut le 17 juin 2020, l'une contre J. _____, l'autre contre [...], portant sur le montant de 94'000 fr., et deux constats d'inexécution de la notification des commandements de payer

n° 9'629'022 et n° 9'629'026 que l'office avait établis, indiquant que les deux débiteurs étaient « parties hors arrondissement » et fixant les frais d'établissement et d'envoi des commandements de payer à 103 fr. 30 pour chaque poursuite.

c) La poursuivie J._____ s'est déterminée sur la requête de mainlevée le 10 février 2021, concluant, avec suite de frais et dépens, à son rejet. A l'appui de son écriture, elle a produit une copie d'une lettre que l'avocat Julien Chappuis, qui indiquait être consulté par [...], a adressée au notaire [...] en date du 15 février 2020, l'informant que son client proposait de conférer avec la venderesse pour trouver une solution amiable et qu'il a pu trouver deux acheteurs potentiels qui seraient susceptibles de le remplacer.

La poursuivante M._____ a encore déposé des déterminations le 12 mars 2021. Elle a confirmé les conclusions qu'elle avait prises dans sa requête de mainlevée du 17 septembre 2020 et rectifié une erreur de plume qui s'y était glissée, en ce sens qu'elle concluait à ce que J._____ soit condamnée à lui rembourser les frais relatifs aux poursuites n° 9'629'022 et n° 9'650'940 (non n° 9'650'938). A l'appui de cette écriture, elle a produit un échange de courriels des 17/20 janvier 2020 entre [...] (qui disait intervenir pour sa « cliente » M._____) et le notaire [...] et une « demande de renseignements » de la commune de Montreux du 18 février 2021 attestant que J._____ a son domicile principal à [...].

2. Par prononcé rendu sous forme de dispositif le 27 mai 2021, adressé aux parties le 1^{er} juin 2021, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 94'000 fr. plus intérêt au taux de 5% l'an dès le 6 mars 2020 (I), a arrêté à 480 fr. les frais judiciaires, compensés avec l'avance de frais de la poursuivante (II), a mis les frais à la charge de la poursuivie (III) et a dit que celle-ci devait rembourser ce montant à la poursuivante qui en avait fait l'avance et lui verser la somme de 2'000 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (IV).

La motivation du prononcé, requise par J._____ le 11 juin 2021, a été adressée aux parties le 29 juin 2021 et notifiée à la prénommée le lendemain.

La juge de paix a considéré que le contrat de vente à terme du 22 novembre 2019, signé par les parties, prévoyait une peine conventionnelle fixée à 124'000 fr., que ce montant, qui représentait 10% du prix de vente, ne pouvait pas être qualifié d'excessif, que Me [...], mandaté par la poursuivante, avait valablement mis en demeure la poursuivie de payer le montant de 94'000 fr. (124'000 fr. ./ 30'000 fr. d'acompte) et que le constat établi par le notaire le 13 février 2020 attestait de l'inexécution par la poursuivie de ses obligations ; la juge en a conclu que les documents produits valaient titres de mainlevée provisoire pour le montant de 94'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 6 mars 2020, précisant que s'agissant des 103 fr. 30 réclamés sous chiffre 2) du commandement de payer, la poursuivante n'avait pas produit de reconnaissance de dette.

3. Par acte du 12 juillet 2021, J._____ a recouru contre cette décision, concluant principalement à sa réforme en ce sens que la requête de mainlevée est rejetée et à ce qu'un montant de 2'000 fr. lui soit alloué à titre de dépens et, subsidiairement, à l'annulation du prononcé et au renvoi de la cause à l'instance précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Par décision du 14 juillet 2021, le Président de la cour de céans a rejeté la requête d'effet suspensif contenue dans le recours.

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

En droit :

I. a) Le recours a été déposé dans les formes requises (art. 321 al. 1 CPC [Code de procédure civile ; RS 272]) et en temps utile, dans le délai de dix jours suivant la notification de la décision motivée (art. 321 al. 2 CPC), arrivé à échéance le samedi 10 juillet 2021 et reporté au lundi 12 juillet suivant (art. 142 al. 3 CPC). Il est ainsi recevable.

b) Le recours doit être, à l'instar de l'appel, motivé (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1). Un renvoi à des écritures préalables ne répond pas à ces exigences. Ce faisant, la recourante perd en effet de vue qu'il lui appartient de motiver, dans son écriture de recours, conformément aux exigences posées par la jurisprudence, ses griefs, notamment en ce qui concerne une éventuelle constatation manifeste des faits (art. 320 al.1 let.b CPC). Son renvoi aux faits allégués et moyens de preuve produits dans le cadre de la procédure de première instance est ainsi à cet égard irrecevable.

c) Pour le surplus, la décision de mainlevée n'est susceptible que d'un recours au sens des art. 319 ss CPC, de sorte que l'autorité cantonale n'intervient s'agissant des faits que si le juge de première instance a retenu, respectivement nié de manière arbitraire leur simple vraisemblance (art. 320 let. b CPC ; TF 5A_582/ 2012 du 11 février 2013 consid. 3.1 ; également 5A_581/2011 du 5 mars 2012 consid. 4.1.2 ; CPF 5 juillet 2021/118 consid. II b).

La recourante invoque le fait qu'elle a proposé des acquéreurs potentiels à l'intimée et reproche à l'autorité précédente de n'avoir pas constaté puis tenu compte de cet élément. Dès lors que la recourante n'invoque pas de grief correctement motivé sur ce point et qu'au surplus une telle proposition, de la part de la recourante, ne ressort pas des pièces, on ne saurait reprocher à l'autorité précédente de n'avoir pas retenu la vraisemblance d'un tel fait. Au demeurant, même en tenant compte des écrits de l'avocat de l'autre acheteur (lettre de l'avocat Julien Chappuis du 15 février 2020), on ne discerne pas la présence d'une proposition sérieuse d'autres acquéreurs, dont les noms auraient notamment été transmis et dont on peut penser qu'il aurait été probable

qu'ils reprennent et puissent reprendre la place des acheteurs initiaux sans délai.

La recourante invoque également le fait que l'intimée n'aurait allégué aucun dommage. Comme l'intimée l'a toutefois exposé dans ses déterminations, elle n'avait pas à le faire, une peine conventionnelle visant justement à éviter à la créancière d'avoir à établir son dommage (dans ce sens également art. 161 al. 1 CO [Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220]). Il ne s'agit ainsi pas ici d'un fait pertinent, de sorte qu'on ne saurait reprocher à l'autorité précédente de ne pas l'avoir constaté. On ne saurait au demeurant en tirer, comme le voudrait implicitement la recourante, la vraisemblance que l'intimée, à la suite du fait que les acheteurs n'ont pas payé le prix de vente convenu et au final pas acheté l'immeuble, n'aurait subi aucun dommage.

II. En droit, la recourante reproche à l'autorité précédente de n'avoir pas considéré que la clause pénale prévue par le contrat de vente était inefficace dès lors que la procédure prévue en cas d'inexécution n'avait pas été respectée : la recourante n'avait pas été convoquée dix jours à l'avance comme le prévoit le contrat de vente ; Me [...] ayant instrumenté l'acte de vente n'était pas légitimé à représenter l'intimée et à adresser à la recourante la convocation précitée dès lors que le contrat de vente ne prévoyait pas cette possibilité et que l'officier public n'avait pas justifié de ses pouvoirs pour agir en ce sens. Au surplus, la peine était excessive dès lors que l'intimée n'avait allégué aucun dommage et que la recourante avait proposé des acheteurs de substitution.

a) Selon l'art. 82 al. 1 LP, le créancier dont la poursuite se fonde sur une reconnaissance de dette constatée par acte authentique ou sous seing privé peut requérir la mainlevée provisoire de l'opposition formulée par le poursuivi.

aa) Constitue une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 al. 1 LP l'acte authentique ou sous seing privé, signé par le poursuivi ou

son représentant, d'où ressort sa volonté de payer au poursuivant, sans réserve ni condition, une somme d'argent déterminée, ou aisément déterminable, et exigible (ATF 145 III 20 consid. 4.1.1). Une reconnaissance de dette peut résulter d'un ensemble de pièces dans la mesure où il en ressort les éléments nécessaires ; cela signifie que le document signé doit clairement faire référence ou renvoyer aux données qui mentionnent le montant de la dette ou permettent de la chiffrer (ATF 139 III 297 consid. 2.3.1; TF 5A_388/2019 du 7 janvier 2020 consid. 4.1.2).

Lorsqu'il procède à l'interprétation du titre, le juge de la mainlevée provisoire ne peut prendre en compte que les éléments intrinsèques à ce titre, à l'exclusion des éléments extrinsèques qui échappent à son pouvoir d'examen (ATF 145 III 20 consid. 4.3.3 ; arrêts 5A_89/2019 du 1^{er} mai 2019 consid. 5.1.3, publié in SJ2019 I p. 400 ; 5A_867/2018 du 4 mars 2019 consid. 4.1.3 ; 5A_648/2018 du 25 février 2019 consid. 3.2.1 et les références, non publié aux ATF, publié in Pra 2019 (124) p. 1217). 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_388/2019 consid. 4.1.3 ; 5A_89/2019 précité consid. 5.1.3 ; 5A_867/2018 précité consid. 4.1.3 ; 5A_735/2012 du 17 avril 2013 consid. 2 et la référence).

bb) La procédure de mainlevée provisoire est une procédure sur pièces (Urkundenprozess), dont le but n'est pas de constater la réalité de la créance en poursuite, mais l'existence d'un titre exécutoire. Le juge de la mainlevée provisoire examine seulement la force probante du titre produit par le créancier, sa nature formelle - et non la validité de la créance -, et lui attribue force exécutoire si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblables ses moyens libératoires (ATF 145 III 160 consid. 5.1; 142 III 720 consid. 4.1; TF 5A_227/2021 du 29 juin 2021 consid. 3.1 ; 5A_946/2020 du 8 février 2021 consid. 3.1;

5A_773/2020 du 22 décembre 2020 consid. 3.1). Le poursuivi peut en effet 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), d'autres moyens de preuves immédiatement disponibles n'étant, le cas échéant, pas exclus (ATF 145 III 160 consid. 5.1 et les références). Le juge n'a pas à être persuadé de l'existence des faits allégués ; il doit, en se fondant sur des éléments objectifs, avoir l'impression qu'ils se sont produits, sans exclure pour autant la possibilité qu'ils se soient déroulés autrement (ATF 142 III 720 consid. 4.1; TF 5A_227/2021 du 29 juin 2021 consid. 3.3 ; 5A_977/2020 du 5 mai 2021 consid. 2.1).

cc) Un contrat écrit stipulant une peine conventionnelle (art. 160 CO) constitue, avec la preuve de l'inexécution de la prestation promise, une reconnaissance de dette (TF 5A_946/2020 précité consid. 3.2 ; 5A_867/2018 du 4 mars 2019 consid. 4.1.1 et les références, publié in mp 2019 p. 230). Selon la doctrine, le débiteur peut toutefois faire valoir que la peine est excessive au sens de l'art. 163 al. 3 CO, à tout le moins lorsque la clause pénale est manifestement exagérée (Veuillet, in La mainlevée de l'opposition, 2017, n. 150 ad art. 82 LP ; Staehelin, in Basler Kommentar, SchKG I, 2ème éd. 2010, n. 110 ad art. 82 LP ; Panchaud/Caprez, La mainlevée d'opposition, 1980, § 85, nn. 9 et 18 ; Marchand, Précis de droit des poursuites, 2ème éd. 2013, p. 68 ; cf. ég. parmi d'autres, BJM 2020 p. 133 [BS] ; LGVE 2006 I no 50 [LU] ; RSJ 2005 p. 459 [SH] ; GVP 1991/92 p. 169 [ZG] ; JdT 1980 II p. 31 [VD] ; AGVE 1979 p. 63 [AG]). Le Tribunal fédéral a fait mention, sans autre développement, de cette exception (TF 5A_946/2020 précité consid. 3.2 ; 5A_867/2018 du 4 mars 2019 consid. 4.4).

b) Aux termes de l'art. 163 CO, les parties fixent librement le montant de la peine (al. 1) ; le juge doit réduire les peines conventionnelles qu'il estime excessives (al. 3). Cette dernière disposition

confère un pouvoir d'appréciation au juge. Une réduction ne se justifie toutefois que si le montant fixé dépasse toute mesure raisonnable et compatible avec le droit et l'équité. Tel est le cas, notamment, lorsqu'il existe une disproportion évidente entre le montant convenu et l'intérêt du créancier à élever la totalité de sa prétention. Les circonstances d'espèce sont déterminantes ; il convient de tenir compte, en particulier, de la nature et de la durée du contrat, de la gravité de la faute, de la situation économique des parties et de leur expérience en affaires. Il n'incombe pas au créancier de prouver que la peine convenue est appropriée, mais au débiteur d'alléguer et d'établir des faits propres à justifier une réduction (ATF 133 III 201 consid. 5.2 p. 209 ; voir aussi ATF 143 III 1 consid. 4 ; 4A_273/2019, 4A_281/2019 du 17 avril 2020 consid. 5.1). Le Tribunal fédéral cite également comme critère à prendre en considération pour examiner le caractère excessif d'une peine l'intérêt du créancier à l'exécution de l'obligation, la violation de l'engagement principal ou encore la circonstance que la peine est due une fois ou au contraire à chaque nouvelle infraction, la disproportion évidente entre le dommage causé et la peine stipulée (TF 5A_946/2020 précité consid. 4.3.2 et les références).

c) En l'espèce, sous chiffre II 1 du contrat de vente à terme, intitulé « Signature de la réquisition de transfert », il est prévu que la signature de la réquisition de transfert interviendra à une date que les parties fixeront d'un commun accord d'ici au 17 janvier 2020, date fixée pour le paiement du prix de vente (alinéa 1) et qu'à défaut d'entente entre les parties d'ici à cette date, la plus diligente d'entre elles pourra requérir l'exécution du contrat par l'envoi sous pli recommandé d'une convocation adressée au moins dix jours à l'avance (alinéa 2). Selon le chiffre II 2 intitulé « Inexécution », si l'une ou l'autre des parties ne donne pas suite aux engagements ici souscrits, après y avoir été invitée selon la procédure décrite ci-dessus, il en sera fait constat par acte authentique et la partie non défaillante pourra à son choix : soit poursuivre l'exécution du contrat en demandant le transfert de l'immeuble et le paiement du prix, soit renoncer à l'exécution du contrat et demander en lieu et place le paiement d'une indemnité, à titre de clause pénale, d'ores et déjà fixée à 124'000 fr., montant immédiatement exigible, sans autre mise en

demeure. Le chiffre II 2 prévoit encore que dans l'hypothèse où l'acheteur fait défaut et où le vendeur choisit la clause pénale en lieu et place de l'exécution, l'acompte versé lui demeurera définitivement acquis à titre de paiement partiel de la clause pénale et l'acheteur devra lui verser le solde de la clause pénale.

d) Il est ici évident qu'il ne saurait y avoir une convocation pour signer une réquisition de transfert si le prix n'a pas été payé. Le chiffre II 1 alinéa 2 doit donc être compris dans le sens qu'en cas de non paiement du prix, préalable nécessaire à une rencontre pour signer la réquisition de transfert, la partie venderesse pouvait requérir le paiement du prix par l'envoi d'un pli recommandé impartissant un délai de dix jours pour y procéder, sans que la partie en demeure doive en outre, en plus de payer, être « convoquée ».

En l'espèce, en date du 20 janvier 2020, Me [...], déclarant représenter l'intimée, a adressé aux acheteurs, domiciliés à la même adresse, une telle mise en demeure, par pli recommandé, en requérant le paiement du prix dans un délai de dix jours. Cette missive doit être considérée comme conforme aux exigences posées par le chiffre II 1 alinéa 2 du contrat. L'intimée n'avait en effet pas à « convoquer » la recourante afin qu'elle s'acquitte du prix. Une convocation n'avait de sens que pour signer la réquisition de transfert, une fois le paiement du solde du prix effectué.

La contestation de la représentation de l'intimée par Me [...] est dénuée de toute consistance : l'intimée pouvait se faire représenter par qui elle voulait pour adresser à la recourante la mise en demeure qui précède et cela ne saurait invalider le courrier du 20 janvier 2020. La recourante, si elle conteste une telle représentation, n'expose au demeurant pas, bien qu'assistée, le fondement légal de son grief. Soulever un tel grief en première instance, de cette manière, n'imposait ainsi pas le rejet de la requête afin que cette question soit examinée par le juge du fond, un tel examen n'excédant aucunement celui incombant au juge de la mainlevée.

La recourante fait également valoir que Me [...] n'aurait pas justifié de ses pouvoirs. Ici encore le grief est vain, rien n'obligeant Me [...] à démontrer, sous peine de nullité de son courrier, spontanément, ses pouvoirs de représentation. Au demeurant, la présente procédure, par laquelle l'intimée a repris le courrier de Me [...], constitue une ratification tacite suffisante de ses pouvoirs, qui encore une fois n'avaient pas à être attestés au préalable par écrit.

Au vu de ce qui précède, force est de constater que la recourante échoue à rendre vraisemblable que la procédure prévue par l'acte de vente pour demander le paiement de la clause pénale n'aurait pas été respectée. La mainlevée n'avait dès lors pas à être refusée pour ce motif.

e) La recourante semble également reprocher au premier juge de lui avoir imputé la volonté de payer la peine conventionnelle inconditionnellement. En vain, le contrat est clair. Il constitue, avec la mise en demeure et le constat de carence, une reconnaissance de dette de la part de la poursuivie de sa volonté de payer dite peine conventionnelle.

f) La recourante reproche encore à l'autorité précédente d'avoir prononcé la mainlevée alors qu'elle avait soutenu que la peine était dans sa quotité excessive, dès lors d'une part que la recourante avait proposé d'autres acheteurs potentiels et d'autre part que l'intimée n'avait allégué aucun dommage.

Comme vu ci-dessous, le premier fait n'a pas été rendu vraisemblable, en particulier dans le caractère sérieux de l'offre, au demeurant formulée par un tiers, et le second est sans pertinence ici. Au demeurant, soulever une exception - en l'occurrence le caractère excessif de la quotité de la peine conventionnelle - est une chose, la rendre vraisemblable de sorte que la mainlevée ne puisse être prononcée en est une autre. Or en l'espèce, au vu de la jurisprudence qui précède, il aurait fallu que la recourante rende vraisemblable des circonstances laissant

penser que le montant de la peine conventionnelle fixée dépassait « toute mesure raisonnable et compatible avec le droit et l'équité ». Tel n'est clairement pas le cas d'une peine conventionnelle fixée pour une vente immobilière à 10% du prix de dite vente, au seul motif que l'autre acheteur, après l'échéance du délai de mise en demeure, aurait allégué très vaguement et de manière peu crédible l'existence d'« acheteurs potentiels » ou encore du fait que l'intimée n'aurait pas allégué qu'elle aurait subi un dommage alors même que l'art. 161 al. 1 CO vise précisément à lui enlever ce souci. Il s'ensuit que l'autorité précédente n'a pas violé le droit en jugeant non excessive la peine conventionnelle, respectivement le solde encore dû, ou en refusant de rejeter la requête de mainlevée déposée devant elle pour ce motif.

g) La recourante invoque encore la violation de son droit d'être entendue au motif que le premier juge aurait purement et simplement ignoré ses moyens libératoires tirés du fait que la peine était excessive dès lors que l'intimée n'avait allégué aucun dommage et qu'elle avait proposé des acheteurs de substitution.

Le droit d'être entendu implique l'obligation pour le juge de motiver sa décision, afin que ses destinataires et toutes les personnes intéressées puissent la comprendre et l'attaquer utilement en connaissance de cause, et qu'une instance de recours soit en mesure, si elle est saisie, d'exercer pleinement son contrôle. Pour répondre à ces exigences, il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision (ATF 139 IV 179 consid. 2.2 p. 183 ; 137 II 266 consid. 3.2 p. 270). Il n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, lui apparaissent pertinents; le droit d'être entendu est violé s'il ne satisfait pas à son devoir minimum d'examiner et de traiter les problèmes pertinents (ATF 130 II 530 consid. 4.3 p. 540 ; 129 I 232 consid. 3.2 p. 236 ; 126 I 97 consid. 2b p. 102 ss ; 121 I 54 consid. 2c p. 57 et les arrêts cités). L'étendue de la motivation dépend au demeurant de la liberté d'appréciation dont jouit le juge et de la gravité des conséquences

de sa décision (ATF 112 la 107 consid. 2b p. 110 ; cf. également ATF 129 I 232 consid. 3.3 p. 239 ; 5A_867/2015 du 11 décembre 2015 consid. 4.1).

Au vu de ce qui précède, il apparaît certes que les griefs soulevés par la recourante l'ont été en première instance. Ils étaient toutefois totalement impropres à modifier le sort de la cause et ainsi dépourvus de pertinence. Dans ces conditions, le fait pour l'autorité précédente de juger la peine non excessive, sans expressément mentionner l'offre vague faite par un tiers ou le fait que l'intimée n'avait pas allégué de dommage, n'est pas constitutif de violation du droit d'être entendue de la recourante.

h) La recourante fait encore valoir qu'une référence citée par l'autorité précédente, soit l'arrêt 5A_169/2009, serait erronée. Peut-être. Reste que selon la jurisprudence citée plus haut, que la recourante dûment assistée ne saurait prétendre ignorer, il lui appartenait pour faire obstacle à la procédure de mainlevée, non pas seulement d'invoquer le caractère excessif de la peine conventionnelle, mais encore de rendre vraisemblable un tel caractère excessif, ce qu'elle échoue tout à fait à faire. L'erreur qui précède n'a ainsi aucune portée sur le sort de la décision attaquée, qui, pleinement fondée, sera ici confirmée.

III. Vu ce qui précède, le recours, manifestement mal fondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 322 CPC, et le prononcé attaqué confirmé.

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

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

Par ces motifs,
la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos en sa qualité d'autorité
de recours en matière sommaire de poursuites,
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** Le prononcé est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 720 fr. (sept cent vingt francs), sont mis à la charge de la recourante J._____.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

Le 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 Julien Chappuis, avocat (pour J._____),
- Me Laurent Winkelmann, avocat (pour M._____).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 94'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin

2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, au moins à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué à :

- Mme la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois.

La greffière :