

**COUR DES POURSUITES ET FAILLITES**

---

---

Arrêt du 10 juin 2013

---

Présidence de M. SAUTEREL, président  
Juges : Mme Carlsson et M. Hack  
Greffier : Mme Nüssli

\*\*\*\*\*

**Art. 80 LP, 413 al. 1 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 **L.\_\_\_\_\_ SA**, à Lausanne, contre le prononcé rendu le 9 janvier 2013, à la suite de l'audience du 13 décembre 2012, par le Juge de paix du district de Lausanne, dans la cause opposant la recourante à **H.\_\_\_\_\_**, à Lausanne.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

**En fait :**

1. Sur réquisition de H.\_\_\_\_\_, l'Office des poursuites de Lausanne a notifié, le 14 mars 2012, à L.\_\_\_\_\_ SA un commandement de payer n° 6'141'545, requérant le paiement de 23'250 fr., plus intérêt à 5 % l'an dès le 29 février 2012 et indiquant comme cause de l'obligation : « Facture du 19.02.2012 – protocole d'accord du 28.03.2011 ».

La poursuivie a formé opposition totale.

Le 8 octobre 2012, le poursuivant a requis, avec suite de frais et dépens, la mainlevée provisoire de l'opposition formée par la poursuivie. A l'appui de sa requête, il a produit, outre le commandement de payer, les pièces suivantes :

- un extrait du Registre du commerce concernant la poursuivie ;
- un protocole d'accord passé le 28 mars 2011 entre le poursuivant et la poursuivie, représentée par A.O.\_\_\_\_\_ et B.O.\_\_\_\_\_, exposant en préambule que la poursuivie était chargée de la vente de l'immeuble sis av. [...], à Aigle, propriété de N.\_\_\_\_\_, au prix de 1'550'000 fr., que la commission de courtage consentie par le promettant-vendeur à la poursuivie était de 3% du prix de la transaction, payable à la stipulation de l'acte, et contenant les clauses suivantes :

« 1. L.\_\_\_\_\_ SA est chargée de l'encaissement de la commission de courtage.

2. L.\_\_\_\_\_ SA rétrocède, sur présentation d'une facture, le 50% (...) de la commission de courtage encaissée, à M. H.\_\_\_\_\_, qui représente les intérêts de l'acheteur.

3. M. H.\_\_\_\_\_, gère le financement bancaire de l'acquéreur, ainsi que les modalités d'achat.

4. L.\_\_\_\_\_ SA est responsable de fournir toutes les informations nécessaires à la conclusion de la transaction et garantit la fiabilité de ces dernières.

5. Le choix du notaire stipulateur est laissé à la discrétion de l'acheteur » ;

- un extrait du 30 août 2012 du Registre foncier relatif à l'immeuble sis rue [...], à Aigle, anciennement propriété de N.\_\_\_\_\_, acquis ensuite de vente le 7 juillet 2011 par S.\_\_\_\_\_ ;
- une facture finale d'honoraires relative à la vente de l'immeuble de N.\_\_\_\_\_, à la rue [...], à Aigle, adressée le 10 février 2012 par le poursuivant à A.O.\_\_\_\_\_, à hauteur de 23'250 fr., représentant le 50% de la commission de courtage de 3% sur le prix de vente de l'immeuble (3% de 1'550'000 francs), sur laquelle figurent notamment les opérations suivantes :

Estimation de la valeur du bâtiment

Plans financiers préliminaires

Plans financiers pour les crédits bancaires.

**2.** Par prononcé du 9 janvier 2013, le Juge de paix du district de Lausanne a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition, arrêté à 360 fr. les frais judiciaires mis à la charge de la poursuivie et dit que cette dernière devait verser à la poursuivante les montants de 360 fr. en remboursement des frais et de 1'500 fr. à titre de défraiement de son mandataire professionnel.

Le 14 janvier 2013, la poursuivie a requis la motivation de la décision. Les motifs lui ont été notifiés le 13 février 2013.

En bref, le premier juge a retenu que le protocole d'accord du 28 mars 2011 valait titre de mainlevée provisoire, que la vente de l'immeuble était établie et que la commission était calculée conformément au contrat.

**3.** La poursuivie a recouru par acte du 25 février 2013, concluant, avec suite de frais et dépens, à l'annulation du prononcé et au maintien de l'opposition. Elle a produit un onglet de pièces dont certaines sont nouvelles.

Par décision du 27 février 2013, le président de la cour de céans a admis la requête d'effet suspensif contenue dans le recours.

L'intimé a répondu dans une écriture du 2 avril 2013, concluant avec suite de frais et dépens au rejet du recours.

### **En droit :**

**I.** Le recours a été formé en temps utile, le dernier jour du délai de recours, soit le samedi 23 février 2013, reporté au lundi 25 février 2013 (art. 321 al. 2 et 143 al. 3 CPC ; Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272). Ecrit et motivé, il est recevable à la forme (art. 321 al. 1 CPC).

Quand bien même la recourante prend une conclusion en annulation du prononcé, il résulte clairement des motifs invoqués et de sa conclusion II qu'elle demande la réforme du prononcé.

En revanche, les pièces produites par la recourante, qui ne figurent pas au dossier de première instance sont irrecevables, l'art. 326 CPC prohibant la production de pièces nouvelles.

**II. a)** Le poursuivant dont la poursuite est frappée d'opposition peut, s'il se trouve au bénéfice d'une reconnaissance de dette, requérir la mainlevée provisoire de l'opposition, que le juge prononce si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 LP ; loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889, RS 281.1). Constitue une reconnaissance de dette l'acte authentique ou sous seing privé d'où résulte la volonté du poursuivi de payer au poursuivant, sans réserve ni condition, une somme d'argent déterminée, ou aisément

déterminable, et échue (Panchaud/Caprez, La mainlevée d'opposition, § 1; Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 29 ad art. 82 LP; ATF 130 III 87 c. 3.1, JT 2004 II 118; ATF 122 III 125 c. 2, JT 1998 II 82). Une reconnaissance de dette peut aussi résulter du rapprochement de plusieurs pièces (Panchaud et Caprez, op. cit., § 6),

La procédure de mainlevée n'a pas pour but de constater la réalité de la créance en poursuite, mais l'existence d'un titre exécutoire (Urkundenprozess; ATF 132 III 140 c. 4.1.1; rés. in JT 2006 II 187). Dans cette procédure, le juge ne se prononce pas sur l'existence de la créance, mais seulement sur l'apparence du droit

tel qu'il ressort du titre produit (Muster, La reconnaissance de dette abstraite, art. 17 CO et 82 ss LP, Étude historique et de droit actuel, thèse Lausanne 2004, p. 170). Il importe en revanche que le titre apporte la preuve complète et liquide de la créance déduite en poursuite, c'est-à-dire qu'il énonce tant le nom du débiteur que celui du créancier, le montant de la prétention et son échéance, et qu'il en résulte la volonté claire du débiteur de payer ce montant (ibid., p. 171).

La mainlevée est prononcée si le débiteur n'oppose pas et ne rend pas immédiatement vraisemblables des moyens libératoires (art. 82 al. 2 LP). Le débiteur peut soulever et rendre vraisemblable tout moyen libératoire pris de l'existence ou de l'exigibilité de la prétention déduite en poursuite.

Un contrat bilatéral vaut reconnaissance de dette si le poursuivant a rempli ou garanti les obligations légales ou contractuelles exigibles avant le paiement dont il requiert le recouvrement ou au moment de ce paiement (Gilliéron, op. cit., nn. 44-45 ad art. 82 LP). Le contrat de courtage, en particulier, constitue une reconnaissance de dette pour la rétribution du courtier dont le montant est établi, si l'indication qu'il a donnée ou la négociation qu'il a conduite a procuré la conclusion de l'affaire (Panchaud/Caprez, op. cit., § 89 ; Gilliéron, op. cit., n. 59 ad art. 82 LP).

Le contrat de courtage est celui par lequel une partie, le courtier, est chargée, moyennant un salaire, soit d'indiquer à l'autre partie l'occasion de conclure une convention, soit de lui servir d'intermédiaire pour la négociation d'un contrat (art. 412 al. 1 CO). Ce contrat est régi par des dispositions particulières (art. 412 à 418 CO) et, à titre supplétif, par les règles du mandat (renvoi de l'art. 412 al. 2 CO), pour autant que celles-ci soient compatibles avec la nature du courtage (Marquis, le contrat de courtage immobilier et le salaire du courtier, thèse Lausanne 1993, pp. 48-50). L'art. 413 al. 1 CO prévoit que 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. Le courtage doit présenter les

deux éléments essentiels suivants : il doit être conclu à titre onéreux et les services procurés par le courtier, qu'il soit indicateur ou négociateur, doivent tendre à la conclusion d'un contrat, quelle qu'en soit la nature. Le courtier est ainsi appelé à développer une activité factuelle, consistant à trouver un amateur qui se portera contractant du mandant et/ou à négocier l'affaire pour le compte de celui-ci. 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 cc. 5.1.2 et les références citées). L'art. 413 al. 1 CO étant de droit dispositif, les parties peuvent convenir de clauses particulières dont l'objet est d'atténuer le caractère aléatoire de ce type de contrat (ATF 100 II 361). Toutefois la partie qui entend déroger à cette disposition doit le faire avec suffisamment de clarté (ATF 113 II 49, c. 1b).

**b)** En l'espèce, les parties admettent toutes deux être liées par un contrat de courtage. La recourante soutient que la vente de l'immeuble a eu lieu sans l'intervention de l'intimé, qui n'aurait pas présenté l'acquéreur et qui n'aurait pas participé à la négociation en vue de la vente. De son côté, l'intimé semble indiquer dans sa requête de mainlevée que la seule condition posée à sa rémunération serait la présentation d'une facture. Devant la cour de céans, il affirme en outre que c'est grâce à son intervention que la vente serait intervenue.

Le protocole d'accord du 28 mars 2011 prévoit la rétrocession partielle à l'intimé de la commission de courtage due à la recourante pour la vente de l'immeuble propriété de N.\_\_\_\_\_, à Aigle. La tâche de l'intimé - qui entre dans la définition de la mission du courtier - est indiquée dans le contrat, en ce sens qu'il « gère le financement bancaire de l'acquéreur, ainsi que les modalités d'achat ». Cet acte ne précise en revanche pas une obligation pour l'intimé de présenter des amateurs. Ainsi, l'activité de l'intimé était définie et il ne ressort pas du texte de l'accord que les parties aient voulu déroger au principe découlant de l'art. 413 al. 1 CO, à savoir la nécessité d'une intervention du courtier pour avoir droit à une rémunération.

La recourante nie qu'une activité ait été déployée par l'intimé en vue de la vente de l'immeuble. Ce dernier, qui prétend que la vente serait intervenue grâce à son intervention, n'a produit aucune pièce destinée à établir qu'il aurait fourni la prestation décrite dans le protocole d'accord du 28 mars 2011. Certains des éléments mentionnés dans sa facture, tels que l'estimation de la valeur du bâtiment, les plans financiers

préliminaires ainsi que les plans financiers pour les crédits bancaires, sont pourtant de nature à être aisément établis par pièces. Or, pour obtenir la rémunération à laquelle il prétend et la mainlevée provisoire de

l'opposition, le courtier doit établir (et non seulement rendre vraisemblable) qu'il a exécuté la prestation convenue (CPF, 16 mars 2012/124). En l'occurrence, l'intimé n'a produit aucune pièce démontrant une quelconque activité. La mainlevée devait être refusée pour ce motif.

Au surplus, aucune pièce établissant le prix de vente de l'immeuble n'a été produite, de sorte qu'il ne serait pas possible, le cas échéant, de déterminer le montant de la commission de l'intimé et, partant, de la créance, ce qui constitue un second motif de rejet de la requête de mainlevée.

**III.** En définitive, il convient, pour les motifs qui précèdent, d'admettre le recours et de réformer le prononcé attaqué en ce sens que l'opposition est maintenue.

Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 360 fr., doivent être mis à la charge du poursuivant. Il n'y a pas lieu d'allouer à la poursuivie des dépens de première instance dès lors qu'elle n'était pas assistée à ce stade.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 570 fr. doivent être mis à la charge de l'intimé, lequel doit verser à la recourante, assistée en deuxième instance, la somme de 1'500 fr. à titre de défraiment de son avocat (art. 8 TDC) et 570 fr. en restitution d'avance de frais de deuxième instance.

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.
  
- II. Le prononcé est réformé en ce sens que l'opposition formée par L. \_\_\_\_\_ SA au commandement de payer n° 6'141'545 de l'Office des poursuites de Lausanne, notifié à la réquisition de H. \_\_\_\_\_, est maintenue.

Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 360 fr. (trois cent soixante francs) sont mis à la charge du poursuivant.

Il n'est pas alloué de dépens de première instance.

- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 570 fr. (cinq cent septante francs), sont mis à la charge de l'intimé.
  
- IV. L'intimé H. \_\_\_\_\_ doit verser à la recourante L. \_\_\_\_\_ SA la somme de 2'070 fr. (deux mille septante francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.
  
- V. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 10 juin 2013

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, prend date de ce jour.

Il est notifié, par l'envoi de photocopies, à :

- Me André Gruber, avocat (pour L. \_\_\_\_\_ SA),
- Me Annie Schnitzler, avocate (pour H. \_\_\_\_\_).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 23'250 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 :

- M. le Juge de paix du district de Lausanne.

La greffière :