

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 31 mai 2017

Composition : Mme ROULEAU, présidente
Mme Byrde et M. Maillard, juges
Greffier : M. Elsig

Art. 82 al. 1 et 2 LP ; 163 al. 2 et 3, 412 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 **A.H.**_____, à [...], contre le prononcé rendu le 15 février 2017, à la suite de l'audience du 7 février 2017, par le Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud, dans la cause opposant le recourant à **N.**_____ **SA**, à [...].

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. Le 16 décembre 2016, à la réquisition de N. _____ SA, l'Office des poursuites du district du Jura-Nord vaudois a notifié à A.H. _____, dans la poursuite n° 8'115'226, un commandement de payer la somme de 3'073 fr. avec intérêt à 3 % l'an dès le 12 décembre 2016, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation :

« Facture de CHF 3000.- du 25 novembre 2016 pour frais et débours suite à la résiliation d'un mandat de courtage immobilier + CHF 73.- pour frais de réquisition de poursuite. »

Le poursuivi a formé opposition totale.

2. a) Par acte du 22 décembre 2016, la poursuivante a requis du Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud qu'il prononce la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 3'000 fr. avec intérêt à 3 % l'an dès le 12 décembre 2016 et de 73 fr. 30 sans intérêt. A l'appui de sa requête, elle a produit, outre le commandement de payer susmentionné, les pièces suivantes :

- une copie d'un « contrat de courtage immobilier exclusif, SwissRéseau », signé le 31 mars 2016 par la poursuivante, d'une part, et le poursuivi et son épouse, d'autre part, chargeant la première de négocier la vente de l'immeuble sis [...] à [...], et d'indiquer toute personne susceptible de s'intéresser à son achat, le courtier exerçant les fonctions d'indicateur et/ou de négociateur, pour un prix demandé de 1'400'000 fr. commission de courtage comprise. La commission de courtage était fixée à 2,5 % du prix de vente, TVA en sus. Le contrat accordait à la poursuivante l'exclusivité sur le dossier pour une période minimale de six mois, renouvelable tacitement de trois mois en trois mois, sauf dénonciation trente jours avant le terme. Les chiffres 5 et 6 du contrat avaient la teneur suivante :

« **5. Frais à la charge du mandant**

Les **frais et débours** suivants :

- a) frais d'ouverture de dossiers,
 - participation aux frais d'envoi de notice,
 - frais de publicité,
- b) frais comprenant notamment les frais de publicité, prospectus, panneaux de chantier, recherches cadastrales, etc.

Tarif forfaitaire pour frais

Frs 3'000.-

6. Conditions particulières

En cas de paiement de la commission de courtage, les frais mentionné sous chiffre 5 ne seront pas facturés au mandant. A défaut, si le contrat est résilié ou qu'il prend fin sans qu'une commission ne soit réglée, les frais convenus sont à charge du mandant. »

- une copie d'un courrier du poursuivant et de son épouse du 18 août 2016 résiliant avec effet au 21 septembre 2016 le contrat de courtage susmentionné.

b) Par courriers recommandés du 9 janvier 2017, le juge de paix a notifié la requête au poursuivi et cité les parties à comparaître à l'audience du 7 février 2017.

c) Le 10 janvier 2017, la poursuivante a produit les pièces suivantes :

- une liste non signée indiquant que le dossier a été envoyé à quatorze personnes et que cinq personnes ont effectué une visite ;
- une copie d'annonces avec photographie de l'immeuble et l'indication qu'elles sont parues dans le journal 24 Heures les 11 mai et 8 juin 2016 ;
- une copie d'un dossier de vente relatif à l'immeuble en cause.

Ces pièces ont été transmises au poursuivi le 16 janvier 2017.

d) Le 25 janvier 2017, la poursuivante a produit les pièces suivantes :

- des copies de relevés non signés mentionnant que l'immeuble en cause aurait fait l'objet de rubriques sur le site Homegate.ch du 8 avril au 20 septembre 2016 et sur le site Immostreet.ch durant la même période.

Ces pièces ont été transmises au poursuivi le 26 janvier 2017.

e) A l'audience du 7 février 2017, le poursuivi a produit les pièces suivantes :

- une copie d'un état des surfaces et volume de l'immeuble en cause établi par la poursuivante avec des annotations manuscrites pointant des erreurs ;

- une copie d'une réquisition de poursuite non datée ni signée, dans laquelle le poursuivi et son épouse réclament à la poursuivante la somme de 21'103 fr. 30 avec intérêt dès le 2 décembre 2016, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation :

« Facture du 02.12.2016. Lors de la signature de votre mandat du (21.03.2016) destiné à la vente de notre maison, nous avons à votre demande, laissés deux appartements libres de bails (non-reloués), soit au total 3'000 fr. durant 6 mois - total 18'000 francs + intérêts 3'000 francs - montant total avec frais de poursuite 103.30 francs - 21'103.30 francs ».

3. Par prononcé rendu sous forme de dispositif le 15 février 2017, notifié au poursuivi le lendemain, le Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 3'000 fr. plus intérêt à 3 % l'an dès le 17 décembre 2016 (I), a fixé les frais judiciaires à 150 fr. (II), les a mis à la charge du poursuivi (III) et a dit qu'en conséquence celui-ci rembourserait

à la poursuivante son avance de frais à concurrence de 150 fr., sans allocation de dépens pour le surplus (IV).

Par acte daté du 16 février 2017 et déposé à la poste le lendemain, le poursuivi a fait opposition à ce prononcé.

Les motifs du prononcé ont été adressés aux parties le 2 mars 2017 et notifiés au poursuivi le 6 mars 2017. En bref, le premier juge a considéré que le contrat du 31 mars 2016 constituait un titre à la mainlevée provisoire pour le montant des frais en cas de résiliation, que la poursuivante avait établi avoir fourni sa prestation et que le poursuivi n'avait pas rendu vraisemblable sa libération.

4. Par acte daté du 7 mars 2017 et remis à la poste le 14 mars 2017, le poursuivi a confirmé son opposition au prononcé du 15 février 2017 et a produit un lot de pièces.

Par décision du 23 mars 2017, la présidente de la cour de céans a accordé d'office l'effet suspensif au recours.

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

En droit :

I. La demande de motivation et le recours ont été déposés dans les délais de dix jours des art. 239 al. 2 et 321 al. 2 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272). Motivé conformément à l'art. 321 al. 1 CPC, le recours est recevable.

En revanche, les pièces produites avec le recours sont irrecevables dans la mesure où elles ne figurent pas déjà au dossier de

première instance, vu la prohibition des preuves nouvelles prévue à l'art. 326 al. 1 CPC.

II. 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 de l'opposition au commandement de payer.

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 139 III 297 consid. 2.3.1 p. 301 ; ATF 136 III 624 consid. 4.2.2 p. 626, ATF 136 III 627 consid. 2 p. 629 et la jurisprudence citée).

Un contrat écrit justifie en principe la mainlevée provisoire de l'opposition pour la somme d'argent incombant au poursuivi si les conditions d'exigibilité de la dette sont établies (TF 5A_465/2014 du 20 août 2014 consid. 7.2.1.2). Le contrat bilatéral, tel le contrat de courtage exclusif, vaut reconnaissance de dette si le créancier poursuivant a rempli les obligations contractuelles exigibles avant le paiement requis ou au moment de ce paiement (Krauskopf, La mainlevée provisoire : quelques jurisprudences récentes, JdT 2008 II 23, spéc. p. 31).

La question de la fourniture de la prestation du poursuivant qui se fonde sur un contrat bilatéral ne ressortit pas à un moyen libératoire que le poursuivi doit nécessairement soulever. Dès lors qu'un contrat bilatéral n'est pas en soi une reconnaissance de dette pure et simple, la fourniture par le poursuivant de sa propre prestation est une condition pour que le contrat vaille titre de mainlevée. Cette question doit donc être examinée d'office (CPF, 10 juin 2016/178 ; CPF, 12 février 2016/49 ; CPF, 30 octobre 2015/304 ; CPF, 27 août 2014/300; CPF, 21 mai 2014/188).

b) En l'espèce, les parties ont signé un contrat de courtage le 31 mars 2016, qui prévoit notamment le versement d'une somme forfaitaire de 3'000 fr. à titre de frais et débours notamment en cas de résiliation du contrat. Il est établi par la production du dossier de vente de l'immeuble en cause, que l'intimée a fourni sa prestation et que le recourant a résilié le contrat de mandat. Ce contrat vaut donc titre à la mainlevée provisoire au sens de l'art. 82 al. 1 LP pour la somme de 3'000 francs.

III. a) 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 (exécution, remise de dette, etc.) - qui infirment la reconnaissance de dette (ATF 131 III 268 consid. 3.2 ; TF 5A_884/2014 du 30 janvier 2015 consid. 5.2). 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; TF 5A_577/2013 du 7 octobre 2013 consid. 4.3.1; TF 5A_878/2011 du 5 mars 2012 consid. 2.2 ; TF 5A_884/2014 précité). 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 132 II 140 consid. 4.1.2 ; TF 5A_884/2014 précité).

b) En l'espèce, le recourant soutient que l'intimée n'aurait pas correctement effectué son travail de courtier. Ce faisant, il perd de vue que le montant de 3'000 fr. n'est pas dû à titre de rémunération pour la prestation de l'intimée en tant que courtier, mais à titre de remboursement de frais. Le montant a en outre été fixé de manière forfaitaire. Il est donc dû indépendamment des frais effectivement consentis par l'intimée, d'une part, et de la qualité du travail fourni d'autre part.

Ce moyen doit en conséquence être rejeté.

c) Selon la doctrine et la jurisprudence, les clauses pénales qui limitent indûment le libre exercice du droit conféré par l'art. 404 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) de révoquer ou de répudier le contrat de courtage sont nulles (art. 163 al. 2 CO). Ainsi, une clause qui prévoit l'obligation du mandant de verser une somme forfaitaire au courtier, sans égard aux dépenses effectivement encourues, peut constituer une condition dissuasive à l'exercice de l'art. 404 CO et, partant, être affectée de nullité si elle vise uniquement, ou de manière prépondérante, à empêcher l'exercice du droit conféré par l'art. 404 CO. Au cas où de telles clauses visent à protéger le courtier, exclusivement ou de manière prépondérante, d'autres violations du contrat de courtage, il s'agit de peines conventionnelles, qui ne sont pas nulles, mais peuvent avoir pour conséquence une disproportion entre le dommage effectif (ou vraisemblable) et celui que les parties ont envisagé, et qui, partant, peuvent être réduites par le juge en application de l'art. 163 al. 3 CO (ATF 103 II 129, JdT 1978 I 468 ; Rayroux, Commentaire romand, n. 22 ad art. 412 CO ; Amman, Basler Kommentar, 6^e éd., n. 6 ad art. 412 CO et les arrêts cités).

En l'espèce, le recourant ne fait pas valoir – et il ne ressort pas des seules pièces au dossier – que les clauses 5 et 6 du contrat du 31 mars 2016 viseraient le libre droit de résilier le contrat ; de même, au vu du prix de vente demandé de 1,4 millions de francs pour l'immeuble en cause, il n'apparaît pas que le montant forfaitaire de 3'000 fr., s'il a un caractère de peine conventionnelle, serait excessif au sens de l'art. 163 al. 3 CO.

IV. En conclusion, le recours, manifestement mal fondé, doit être rejeté et le prononcé confirmé.

Vu le rejet du recours, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 315 fr., doivent être mis à la charge du recourant (art. 106 al. 1 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 rejeté.

- II.** Le prononcé est confirmé.

- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 315 fr. (trois cent quinze francs), sont mis à la charge du recourant A.H._____.

- IV.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié, par l'envoi de photocopies, à :

- M. A.H._____,
- N._____ SA.

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 3'000 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 le Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud.

Le greffier :