

BGer 5A_880/2022 vom 4. Juli 2023

Bundesgericht, 2023-07-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_880_2022

FR: TF 5A_880/2022 du 4 juillet 2023

IT: TF 5A_880/2022 del 4 luglio 2023

Erwägungen

E. 1

Le recours a été déposé en temps utile (art. 100 al. 1 cum art. 45 al. 1 LTF) à l'encontre d'une décision finale (art. 90 LTF; ATF 134 III 115 consid. 1.1), rendue en matière de poursuite pour dettes (art. 72 al. 2 let. a LTF, en relation avec l'art. 82 LP) par le tribunal supérieur d'un canton ayant statué sur recours (art. 75 al. 1 et 2 LTF); la valeur litigieuse de 30'000 fr. est atteinte (art. 74 al. 1 let. b LTF). Le recourant a en outre qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF).

E. 2.1

Le recours en matière civile peut être formé pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 s. LTF. Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF), sans être lié ni par les motifs de l'autorité précédente, ni par les moyens des parties; il peut donc admettre le recours en se fondant sur d'autres motifs que ceux invoqués par le recourant, comme il peut le rejeter en opérant une substitution de motifs (ATF 146 IV 88 consid. 1.3.2; 145 IV 228 consid. 2.1 et la référence). Cela étant, eu égard à l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, il n'examine en principe que les griefs soulevés (ATF 142 III 364 consid. 2.4 et les références). Le recourant doit par conséquent discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit (ATF 142 I 99 consid. 1.7.1; 142 III 364 consid. 2.4 et la référence). Le Tribunal fédéral ne connaît par ailleurs de la violation de droits fondamentaux que si un tel grief a été expressément invoqué et motivé de façon claire et détaillée par le recourant ("principe d'allégation", art. 106 al. 2 LTF; ATF 146 IV 114 consid. 2.1; 144 II 313 consid. 5.1).

E. 2.2

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF); le recourant ne peut critiquer les constatations de fait que si elles ont été établies de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF, et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Le recourant qui entend se plaindre d'un établissement manifestement inexact - c'est-à-dire arbitraire (art. 9 Cst.; ATF 147 I 73 consid. 2.2; 144 II 246 consid. 6.7; 143 I 310 consid. 2.2 et la référence) - des faits doit se conformer au principe d'allégation sus-indiqué (cf. supra consid. 2.1), étant rappelé que l'appréciation des preuves ne se révèle arbitraire que si le juge n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, s'il a omis, sans raison sérieuse, de tenir compte d'une preuve propre à modifier la décision attaquée ou encore si, sur la base des éléments recueillis, il a effectué des déductions insoutenables (ATF 147 V 35 consid. 4.2; 143 IV 500 consid. 1.1 et la référence); les critiques appellatoires sont irrecevables (ATF 147 IV 73 consid. 4.1.2; 145 IV 154 consid. 1.1; 141

IV 249 consid. 1.3.1).

E. 2.3

En vertu du principe de l'épuisement des instances, le recours n'est ouvert qu'à l'encontre des décisions rendues par une autorité cantonale de dernière instance (art. 75 al. 1 LTF), ce qui signifie que les voies de droit cantonales doivent avoir été non seulement utilisées sur le plan formel, mais aussi épuisées sur le plan matériel (ATF 146 III 203 consid. 3.3.4; 145 III 42 consid. 2.2.2; 143 III 290 consid. 1.1). Lorsque l'autorité de dernière instance cantonale peut se limiter à examiner les griefs régulièrement soulevés, le principe de l'épuisement matériel des instances veut que les griefs soumis au Tribunal fédéral aient déjà été invoqués devant l'instance précédente (arrêts 5A_647/2022 du 27 mars 2023 consid. 2.3 et les arrêts cités).

E. 3

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).

E. 3.1

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 et la référence). 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. En d'autres termes, le prononcé de mainlevée ne sortit 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 et les références; arrêt 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 (art. 79 et 83 al. 2 LP ; ATF 136 III 528 consid. 3.2; arrêt 5A_1015/2020 précité loc. cit.).

E. 3.2.1

Constitue une reconnaissance de dette au sens de l' art. 82 al. 1 LP , en particulier, 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 145 III 20 consid. 4.1.1; 139 III 297 consid. 2.3.1 et les références); elle 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 et la référence).

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 (VEUILLET/ABBET, in La mainlevée de l'opposition, 2e éd. 2022, no 190 ad art. 82 LP et les références citées; voir aussi arrêt 5A_515/2020 du 5 juillet 2021 consid. 2 et 4).

Si la prestation en argent promise dans une reconnaissance de dette est subordonnée à l'avènement d'une condition suspensive, il appartient au créancier d'établir par titre que la condition est réalisée ou devenue sans objet, à moins que cela ne soit notoire ou reconnu sans réserve par le débiteur (arrêts 5A_693/2022 du 6 mars 2023 consid. 3.4; 5A_595/2021 du 14 janvier 2022 consid. 6.2.1 et les arrêts cités).

Le juge de la mainlevée provisoire ne peut procéder qu'à l'interprétation objective du titre fondée sur le principe de la confiance (arrêts 5A_595/2021 précité loc. cit.; 5A_1015/2020 précité consid. 3.2.3 et les références). Il ne peut toutefois prendre en compte que les éléments intrinsèques au titre, à l'exclusion des éléments extrinsèques qui échappent à son pouvoir d'examen (ATF 145 III 20 consid. 4.3.3; arrêts 5A_595/2021 précité loc. cit.; 5A_1015/2020 précité loc. cit.). Si le sens ou l'interprétation du titre de mainlevée invoqué est source de doutes ou si la reconnaissance de dette ne ressort que d'actes concluants, la mainlevée provisoire doit être refusée. La volonté de payer du poursuivi doit ressortir clairement des pièces produites, à défaut de quoi elle ne peut être déterminée que par le juge du fond (arrêts 5A_595/2021 précité loc. cit.; 5A_1015/2020 précité loc. cit. et les références).

E. 3.2.2

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 et la référence). 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 145 III 20 consid. 4.1.2; 142 III 720 consid. 4.1 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 145 III 213 consid. 6.1.3; 142 III 720 consid. 4.1; 132 III 140 consid. 4.1.2 et les références).

E. 4

En l'espèce, la cour cantonale a constaté qu'en signant le contrat de courtage du 28 janvier 2020, le poursuivi s'était engagé à verser à la poursuivante une commission au taux de 4% sur le prix de vente de son immeuble, si la vente aboutissait grâce à la négociation que celle-ci avait conduite, ou grâce à l'indication qu'elle avait fournie (ch. 5). Il était stipulé que la commission était exigible dès la conclusion de la vente (ch. 7). Dans l'acte de vente conditionnelle du 10 février 2021 instrumenté par le notaire, le poursuivi et C. _____ SA avaient fixé le prix de vente de l'immeuble à 2'069'160 fr.; la vente était assortie de la condition suspensive que l'acheteuse obtienne sur la parcelle en cause une autorisation préalable d'implantation (art. 1). Il n'était pas contesté que cette condition s'était par la suite réalisée et que la vente avait bien eu lieu.

Il ressortait de différents écrits du poursuivi lui-même, en particulier de ses courriers des 10 mai et 27 août 2021, que c'était E. _____, administrateur de la poursuivante, qui lui avait

présenté F. _____, celui-ci lui ayant présenté à son tour ses mandantes C. _____ SA et G. _____ SA. Dans un courriel du 22 février 2021, le notaire avait indiqué que l'associé gérant de G. _____ SA, H. _____, avait confirmé avoir été mis en relation avec le poursuivi par l'intermédiaire de la poursuivante. Enfin, F. _____ avait attesté le 30 septembre 2021 qu'il avait collaboré avec la poursuivante dans le cadre de la vente du bien du poursuivi et qu'il avait " présenté la société G. _____ SA (conseiller de l'acquéreur final) à [la poursuivante] qui a[vait] ensuite présenté [le poursuivi] à G. _____ SA " et que " la [poursuivante] a[vait] ensuite participé à la visite du bien par le conseiller de l'acheteur ainsi qu'à des démarches ayant abouti à la signature du contrat de vente avec l'acquéreur final ". Selon la cour cantonale, ces éléments permettaient de retenir, comme l'avait fait la juge de paix, qu'il existait un lien de causalité entre l'activité déployée par la poursuivante dans le cadre du mandat de courtage qui lui avait été confié par le poursuivi et la conclusion de la vente intervenue entre celui-ci et C. _____ SA.

Il s'ensuivait que le contrat de courtage du 28 janvier 2020, rapproché notamment de l'acte de vente conditionnelle du 10 février 2021, constituait une reconnaissance de dette valant titre de mainlevée provisoire pour le montant en poursuite, à savoir 82'766 fr. 40, correspondant à une commission de 4% sur le prix de vente de l'immeuble, fixé à 2'069'160 fr.

E. 5.1

Le recourant reproche à la cour cantonale d'avoir violé l' art. 82 LP en considérant que le contrat de courtage constituait un titre de mainlevée provisoire, plus particulièrement en estimant que la condition stipulée ouvrant le droit au versement de la commission avait été dûment remplie par l'intimée. Il rappelle que l'art. 13 du contrat de courtage, intitulé " Conditions ", prévoyait que: " a) La vente est une vente en viager occupé (occupation à vie sur deux têtes). Un paiement unique de CHF 2 millions. Un droit d'habitation à vie sur 2 têtes (...). " Il poursuit en indiquant qu'il ressortait par ailleurs clairement des différents échanges de correspondances produits par les parties, comme d'ailleurs de ses écritures, qu'il considérait le fait de pouvoir non seulement demeurer dans son logement, mais également de ne pas avoir à souffrir d'une quelconque manière la présence des acquéreurs sur son fonds de son vivant, comme étant un élément essentiel du contrat; c'était pour cette raison qu'il avait chargé l'intimée de trouver un acheteur disposé à acquérir l'ensemble de sa propriété en viager occupé, ce que l'intimée avait été parfaitement incapable de faire malgré la confiance et les assurances données en ce sens au préalable. Le recourant fait valoir que l'arrêt entrepris serait manifestement incomplet et, partant, arbitraire s'agissant de l'établissement des faits, en ne retenant pas ces éléments pour juger la présente cause. Il constate ensuite que le contrat de vente conditionnelle/droit d'emption signé le 19 février 2021 s'écarterait de manière très significative du cadre fixé par le contrat de courtage, dès lors qu'il ne prévoyait pas un droit d'habitation sur l'ensemble de l'immeuble et que ce droit n'était pas constitué à vie, mais était limité à un éventuel départ des deux bénéficiaires en établissement médico-social. Selon le recourant, il apparaîtrait ainsi de manière manifeste que les conditions formulées comme éléments essentiels dans le cadre du contrat de courtage n'avaient pas été respectées par le courtier.

Il n'apparaît pas, à la lecture de l'arrêt querellé, qu'une telle critique ait été émise dans le recours cantonal et le recourant ne le prétend du reste pas. Formulée pour la première fois devant le Tribunal fédéral, elle ne respecte donc pas le principe d'épuisement matériel des instances et, partant, est irrecevable (cf. supra consid. 2.3). Dût-on entrer en matière qu'il

faudrait constater que le recourant ne démontre de toute façon pas que l'intimée n'aurait pas dûment exécuté le contrat et encore moins que les prétendus manquements le dispenseraient de s'acquitter de la rémunération convenue. En effet, il motive son allégation sur l'élément essentiel du contrat consistant à pouvoir demeurer dans son logement sans souffrir de la présence d'acquéreurs sur son fonds uniquement en évoquant " différents échanges de correspondances " et ses " écritures " sans renvoi précis à des pièces du dossier ou à des passages de ses écrits et il n'appartient pas au Tribunal fédéral de faire des recherches dans le dossier cantonal pour vérifier l'exactitude des propos du recourant. Par ailleurs, ses considérations sur l'étendue et la durée du droit d'habitation prennent appui sur des faits qui ne ressortent pas de l'arrêt querellé, sans qu'un grief d'arbitraire soit valablement soulevé (cf. supra consid. 2.2).

E. 5.2

Le recourant expose également que l'intimée avait déclaré que F._____ était intervenu en qualité d'auxiliaire sous son entière responsabilité et qu'il était établi que celui-ci avait agi en qualité de courtier négociateur mandaté par l'acheteur. Le recourant relève que, vu que F._____ représentait à la fois le vendeur et l'acheteur dans le cadre des négociations, l'on se trouvait en présence d'un double courtage avec pour conséquence que les contrats étaient nuls et qu'il n'existait aucun droit au versement d'une quelconque commission.

À nouveau, il n'apparaît pas que le recourant ait soutenu devant la cour cantonale que F._____ l'avait représenté et qu'il s'agissait d'un cas de double courtage, l'arrêt querellé exposant au contraire que, selon le recourant, la commission aurait dû être partagée avec le courtier [F._____] dans la mesure où celui-ci était intervenu pour le compte de la société acquéreuse de l'immeuble. Partant, la critique est irrecevable (cf. supra consid. 2.3).

E. 5.3

Le recourant relève enfin avoir démontré à satisfaction lors de la procédure s'être d'ores et déjà acquitté d'une somme de 54'000 fr. à titre de commission pour la vente de sa parcelle, en versant cette somme à la société I._____ SA. Il constate que, curieusement, le prononcé de première instance retenait que l'on ne connaissait rien de cette société et que l'arrêt entrepris restait muet sur cette question, violant au passage son droit d'être entendu, faute de motivation. Il ajoute qu'il était pourtant établi que F._____ avait personnellement signé le 19 février 2021 pour le compte de I._____ SA une " convention d'affaire " conditionnant le versement en faveur de cette société d'une somme de 54'000 fr. à la réalisation effective de la vente et que l'arrêt querellé omettait de manière arbitraire de retenir ces éléments. Puis, il mentionne que F._____, présenté par l'intimée comme l'un de ses auxiliaires, avait donc déjà perçu, par l'entremise d'une société tierce, une somme de 54'000 fr. à titre de commission et qu'il était plausible que la " convention d'affaire ", qui fondait ce versement et qui était postérieure au contrat de courtage, constituait un avenant à ce contrat. Il en retire que, dans ces conditions, l'intimée ne pouvait nier que F._____, en signant la " convention d'affaire ", oeuvrait en qualité de représentant et que le montant de la commission avait notamment été réduit, compte tenu des conditions définitives de la vente, à 54'000 fr., correspondant à 3% de 1'800'000 fr., somme dont il était établi que le recourant s'était d'ores et déjà acquitté.

Il ressort de l'état de fait de l'arrêt querellé que le recourant a déposé, à l'appui de ses déterminations de première instance, une convention d'affaire établie par I._____ à l'attention du poursuivi (non signée par celui-ci) et de G._____ SA, prévoyant

l'engagement du poursuivi à verser le montant de 54'000 fr. à I. _____ à l'exécution de l'acte de vente de sa propriété, ainsi qu'une attestation de cette dernière société confirmant la réception du montant précité versé par le poursuivi en lien avec la vente de la parcelle no... de U. _____, ces pièces étant au demeurant déjà listées dans le prononcé de mainlevée. Dans ce prononcé, la juge de paix avait retenu que le poursuivi semblait prétendre avoir rémunéré un autre courtier en produisant à cet égard un document selon lequel il avait versé 54'000 fr. à la société I. _____. Elle avait écarté cet argument en relevant que l'on ignorait notamment dans quel cadre cette société était intervenue et le motif du versement et que, de manière générale, le poursuivi n'établissait ainsi pas avoir conclu un autre accord avec un tiers qui prévalait sur celui passé avec la poursuivante, le contrat de courtage prévoyant en outre l'exclusivité de cette dernière. Dès lors qu'il n'apparaît pas que le recourant aurait émis une quelconque critique en lien avec cette motivation dans son recours cantonal, celui-ci ne faisant même aucune mention du versement précité, force est de constater que le recourant ne satisfait pas, là encore, au principe d'épuisement matériel des instances (cf. supra consid. 2.3) et que le grief de violation de son droit d'être entendu, sous l'angle d'un défaut de motivation, est manifestement infondé. Au demeurant, en invoquant le paiement d'une somme qui ne correspond pas à celle poursuivie, en faveur d'une société tierce, sur la base d'une convention dont les termes, s'agissant en particulier de la prestation à fournir, sont méconnus (art. 105 al. 1 LTF), le recourant ne rend nullement vraisemblable avoir éteint la créance de l'intimée.

E. 6

Vu ce qui précède, le présent recours doit être déclaré irrecevable, avec suite de frais à la charge du recourant qui succombe (art. 66 al. 1 LTF). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.