

VD_FINDINFO ML / 2012 / 208 vom 13. September 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-09-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_ML___2012___208

FR: VD_FINDINFO ML / 2012 / 208 du 13 septembre 2012

IT: VD_FINDINFO ML / 2012 / 208 del 13 settembre 2012

Regeste

MAINLEVÉE PROVISOIRE, COURTAGE, CONTRAT BILATÉRAL, PRESTATION{SENS GÉNÉRAL}, EXÉCUTION DE L'OBLIGATION, CONGÉ-VENTE | 271a al. 1 let. c CO, 82 LP

Erwägungen

E. 19

décembre 2008; RS 272). En effet, le délai de dix jours suivant la notification de la décision motivée n'a commencé à courir que le 29 mars 2012, premier jour plein après réception de l'envoi et devait ainsi arriver à échéance le lundi 9 avril 2012 soit pendant les fêtes de poursuites de Pâques (art. 56 ch. 2 LP [loi sur la poursuite pour dettes et la faillite; RS 281.1] réservé par l'art. 145 al. 4 CPC). L'échéance a donc été reportée au troisième jour ouvrable après la fin des fêtes (art. 63 LP). Le recourant pouvait ainsi agir jusqu'au 18 avril 2012. Le recours est écrit et motivé et contient des conclusions (art. 321 al. 1 CPC; sur l'exigence de conclusions: cf. Jeandin, Code de procédure civile commenté, n. 5 ad art. 321 CPC). Il est ainsi recevable. La réponse de l'intimé est également recevable, ayant été déposée dans le délai de l'art. 322 al. 2 CPC. II. 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 au commandement de payer. Constitue une telle reconnaissance l'acte d'où résulte la volonté du poursuivi de payer au poursuivant une somme d'argent déterminée et échue, sans réserve ni condition (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 136 III 627 c. 2; ATF 136 III 624 c. 4.2.2; ATF 132 III 480 c. 4.9, JT 2007 II 75; ATF 130 III 87 c. 3.1, JT 2004 II 118; ATF 122 III 125 c. 2, JT 1998 II 82). Pour qu'un écrit public, authentique ou privé ou qu'un ensemble d'écrits vaille reconnaissance de dette, il doit en ressortir, sur la base d'un examen sommaire, que le poursuivi a assumé une obligation de payer ou de fournir des sûretés, donc une créance exigible, chiffrée et inconditionnelle, car si la reconnaissance de dette n'est pas pure et simple, le poursuivant, pour obtenir la mainlevée provisoire, doit rapporter la preuve littérale que les conditions ou réserves sont devenues sans objet (Gilliéron, op. cit., n. 40 ad art. 82 LP). Enfin, le titre produit pour valoir reconnaissance de dette et titre à la mainlevée provisoire ne justifie la mainlevée provisoire de l'opposition que si le montant de la prétention déduite en poursuite est chiffré de façon précise dans le titre lui-même ou dans un écrit annexé auquel la reconnaissance se rapporte; cette indication chiffrée doit permettre au juge de la mainlevée de statuer sans se livrer à des calculs compliqués et peu sûrs (Gilliéron, op. cit., n. 42 ad art. 82 LP). La reconnaissance de dette peut découler du rapprochement de plusieurs pièces, pour autant que les éléments nécessaires en résultent (ATF 132 III 480, JT 2007 II 75). Selon la jurisprudence et la

doctrine, le montant de la créance peut ainsi figurer sur l'acte signé ou sur une pièce auquel il se rapporte (Panchaud/Caprez, op. cit., § 15; Staehelin, Commentaire bâlois, n. 25 ad art. 82 LP). Dans un tel cas, la signature doit figurer, tout au moins, sur le document présentant un caractère décisif (Panchaud/Caprez, op. cit., § 3 et n. 4 ad § 3). En l'espèce, l'écrit signé par les époux F._____ les 10 et 15 octobre 2007 prévoit le paiement d'une commission de courtage pour le cas où le locataire trouvé par la poursuivante achèterait le bien immobilier. Toutefois, le montant de la commission n'est pas prévu. Le document signé le 15 mars 2011 par A.F._____ et B.F._____ indique une commission de 3 % sur le prix de vente, tout en se référant expressément au contrat du 10 octobre 2007. Le montant déterminable de l'obligation peut ainsi être déterminé par le rapprochement de ces pièces. La déclaration manuscrite portée sur la note d'honoraires du 4 mai 2011 n'est quant à elle pas constitutive d'une reconnaissance de dette. Son but est de relever B.F._____, destinataire de l'écrit, de toute obligation, notamment en cas de condamnation judiciaire à payer un montant à la poursuivante. Cet écrit ne reconnaît pas la créance de l'intimée dans son montant ni dans son principe puisqu'il porte sur des honoraires "éventuellement" dus. Par ailleurs, l'emplacement de ce texte au bas de la note d'honoraires ne saurait suppléer à l'absence de reconnaissance de la dette dans le texte signé par le recourant. b) Un contrat synallagmatique vaut titre à la mainlevée provisoire à condition que le poursuivant établisse avoir effectué sa propre prestation (Gilliéron, Commentaire de la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite, nn. 46, 48 et 59 ad art. 82 LP; CPF 3 juillet 1997/322; CPF, 27 août 1997/586; CPF, 19 avril 2007/126). Selon un arrêt du Tribunal fédéral du 22 mars 2005 (4C.367/2004, publié, c. 5.1.2): "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). 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. La passation du contrat de courtage n'est soumise à aucune exigence de forme (cf. not. Caterina Ammann, Commentaire bâlois, n. 5 ad art. 412 CO; François Rayroux, op. cit., n. 16 ad art. 412 CO); partant, elle peut résulter d'actes concluants (arrêt 4C.54/2001 du 9 avril 2002, consid. 2a, SJ 2002 I p. 557). 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 (ATF 124 III 481 consid. 3a p. 482/483 et les références doctrinales). Le courtier est en principe 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 (Rayroux, Commentaire romand, n. 13 ad art. 412 CO; Pierre Tercier, Les contrats spéciaux, 3e éd., n. 5046 p. 730/731). 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 (art. 413 al. 1 CO; ATF 124 III 481 ibidem; Josef Hofstetter, Le mandat et la gestion d'affaires, Traité de droit privé suisse, vol. VII, tome II,1, p. 160; Tercier, op. cit., n. 5064 p. 733). L'art. 413 al. 1 CO est de droit dispositif; les parties peuvent notamment convenir d'une garantie de provision assurant au mandataire des honoraires, même si l'affaire n'a pas abouti (arrêt 4C.278/2004 du 29 décembre 2004 consid. 2.3; Tercier, op. cit., n. 5074 p. 735). Le contrat qui ne subordonne pas la rémunération du courtier au succès de son intervention, mais la fixe, par exemple, selon le temps qu'il a consacré à l'affaire et les efforts qu'il a déployés, de sorte que des honoraires sont dus même si le résultat recherché n'a pas été atteint, ne saurait être qualifié de contrat

de courtage, mais bien de mandat ordinaire (Walter Fellmann, Commentaire bernois, n. 337 ad art. 394 CO; Rayroux, op. cit., n. 1 et n. 10 ad art. 412 CO). Le mandat proprement dit se distingue du courtage en ce sens que le courtier est beaucoup plus libre dans son activité que ne l'est le mandataire, qui est soumis aux instructions de son mandant et qui ne peut s'en écarter qu'aux conditions strictes de l'art. 397 al. 1 CO (ATF 84 II 521 consid. 2d; Christian Marquis, Le contrat de courtage immobilier et le salaire du courtier, thèse Lausanne 1993, p. 56)". Le recourant soutient que l'intimée n'a pas établi avoir fourni une prestation de courtier ayant abouti à la vente immobilière. L'intimée le conteste en relevant que le contrat de courtage prévoyait le paiement de la commission dès la réalisation de la condition suspensive, soit la vente de l'immeuble. En l'espèce, alors que la poursuivante avait trouvé des locataires au poursuivi, elle n'a pas démontré avoir agi d'une quelconque manière pour que ceux-ci acquièrent l'immeuble. Aucune activité de négociation ne ressort des pièces produites. Même si son activité devait – ce que l'on ignore – être limitée à celle d'un courtier indicateur, la poursuivante aurait dû annoncer au poursuivi, vendeur, que son locataire était prêt à acquérir le bien. Aucune pièce au dossier ne permet de déterminer si tel a été le cas, les documents produits étant tous antérieurs à la vente de l'appartement. Au vu de ce qui précède, la poursuivante n'a pas établi avoir fourni sa prestation, et la mainlevée doit être refusée pour ce motif. c) Par ailleurs, aux termes de l'art. 271a al. 1 let. c CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur seulement dans le but d'amener le locataire à acheter l'appartement loué. Cette disposition vise à sanctionner les congés-ventes, c'est-à-dire la pratique de certains bailleurs qui placent, expressément ou implicitement, le locataire devant l'alternative d'acheter son logement ou de devoir le libérer (Lachat, Le bail à loyer, p. 744). Cette norme exige que le locataire démontre que la résiliation n'avait qu'un but, celui de le convaincre ou tenter de le convaincre d'acheter l'objet loué (Lachat, Commentaire romand, n. 12 ad art. 271a CO). En l'espèce, par la déclaration du 15 mars 2011, A.F._____ a donné mandat à D._____ de résilier le bail, tout en lui promettant une commission, mais uniquement dans le cas où les locataires viendraient à acquérir le bien. Il apparaît ainsi que le mandat confié relevait d'un cas de congé-vente. L'accord des parties concrétisé par cet écrit est illicite et, partant, nul (art. 20 CO). La mainlevée doit être refusée pour ce motif également. III. Le recours doit donc être admis et le prononcé réformé en ce sens que l'opposition formée par A.F._____ au commandement de payer n° 6'005'410 de l'Office des poursuites du district de Nyon, notifié à la réquisition de D._____ est maintenue. Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 480 fr., doivent être mis à la charge de la poursuivante, laquelle doit verser au poursuivi, qui a été assisté d'un avocat, la somme de 2'000 fr. à titre de dépens de première instance (art. 3 al. 1 et 6 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010; RSV 270.11.6]). Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 630 fr., doivent être mis à la charge de l'intimée, laquelle doit verser au recourant, assisté, la somme de 2'130 fr. à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance (art. 3 al. 1 et art. 11 TDC).

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