

# VD\_FINDINFO ML / 2019 / 204 vom 4. November 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-11-04, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_ML\\_\\_\\_2019\\_\\_\\_204](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_ML___2019___204)

FR: VD\_FINDINFO ML / 2019 / 204 du 4 novembre 2019

IT: VD\_FINDINFO ML / 2019 / 204 del 4 novembre 2019

## Regeste

MAINLEVÉE PROVISOIRE, RECONNAISSANCE DE DETTE, CONDITION{FAIT FUTUR}, ABUS DE DROIT, MANDAT, RÉSILIATION EN TEMPS INOCCASIONNEL, VENTE | 156 CO, 404 CO, 82 LP

## Erwägungen

### E. 20

août 2014 consid. 7.2.1.2) et, en particulier dans les contrats bilatéraux, lorsque le poursuivant prouve avoir exécuté les prestations dont dépend l'exigibilité (TF 5A\_367/2007 du 15 octobre 2007 consid. 3.1 et les références). Un contrat bilatéral ne vaut ainsi reconnaissance de dette que 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, c'est-à-dire s'il a exécuté ou offert d'exécuter sa propre prestation en rapport d'échange (cf. ATF 116 III 72; cf. TF 5A\_326/2011 du 6 septembre 2011 consid. 3.3 [prêt]). Plus particulièrement, un contrat de vente ordinaire constitue un titre de mainlevée provisoire pour le montant du prix échu pour autant que la chose vendue ait été livrée ou consignée lorsque le prix était payable d'avance ou au comptant (ATF 145 III 20 consid. 4.1.1; TF 5A\_105/2019 du 19 juillet 2019 consid. 3.3.3). Dès lors que le débiteur poursuivi se prévaut d'une inexécution, l'opposition ne peut être levée que si le créancier poursuivant démontre avoir exécuté ou offert d'exécuter sa propre prestation (ATF 145 III 20 consid. 4.2). c) En l'espèce, selon contrat de vente du 10 octobre 2016, le recourant a vendu à l'intimée les parts sociales qu'il détenait dans la société [...] au prix de 284'000 francs. L'article 2 précisait ce qui suit : Article 2. Clause de révision et fixation définitive du prix de cession Ce prix a été déterminé à titre provisoire et prévisionnel, en tenant compte des honoraires de régie d'un montant annuel de CHF 68'000.- que la société [...] facture à Monsieur S.\_\_\_\_\_ au titre de la gestion de ses biens propres confiés en mandat à l'agence. Monsieur S.\_\_\_\_\_ s'engage à ne pas mettre un terme à l'ensemble de ces mandats durant les 36 mois consécutifs à la cession. En cas de non-respect de cet engagement, le prix de vente pourra varier en moins ainsi qu'il est précisé dans la clause de révision. Dans le cas où Monsieur S.\_\_\_\_\_, ou ses ayants droits, annulerait un ou plusieurs de ces mandats durant les 36 mois suivant la cession, les versements mensuels restants dus seront automatiquement diminués du montant des honoraires mensuels ainsi perdus par l'agence [...]. Le prix de cession sera alors définitif à l'issue des 36 versements mensuels, en tenant compte d'éventuelles diminutions consécutives à une réduction du nombre de mandats confiés par Monsieur S.\_\_\_\_\_ pour la gestion de ses biens propres. (...)." L'article 3 stipulait que "le cessionnaire s'engage, sous réserve de l'application de la clause de révision ci-avant convenue, à régler au cédant le Prix de cession comme il suit : - CHF 50'000.- payable à la signature des présentes (...); - 36 versements de CHF 6'500.- le 1

er de chaque mois à compter du terme de l'exécution". Selon un avenant no 1 du 13 avril 2017, à son article premier, "le prix initialement fixé à CHF 284'000.- entre les parties est réduit à CHF 270'000.- pour autant que le crédit-vendeur mentionné à l'article 3 du contrat de vente à terme soit intégralement remboursé au cédant par le cessionnaire d'ici au 30 juin 2017 et que les premiers versements de CHF 6'500.- aient été réalisés conformément à l'article 3 du contrat de vente à terme, lesquels seront alors déduits du montant du versement final". L'article 2 de cet avenant a la teneur suivante : " Article 2. Clause de révision et fixation définitive du prix de cession Complément Dans le cas où le prix de cession aurait été intégralement versé d'ici au 30 juin 2017 et que Monsieur S. \_\_\_\_\_, ou ses ayants droits, annuleraient un ou plusieurs de ses mandats durant les 36 mois suivant la cession, ils s'engagent préalablement à toute annulation de mandat à restituer au cessionnaire le remboursement partiel du prix de cession équivalent au montant des honoraires ainsi perdus par l'agence [...] entre la date d'annulation dudit mandat et la fin du délai de 36 mois suivant la cession." Il n'est pas contesté que le prix de vente a été intégralement versé, de sorte que les obligations réciproques résultant du contrat de vente proprement dit (remise des actions et paiement du prix) ont été dûment exécutés. Pour le surplus, la reconnaissance de dette découlant de l'art. 2 de l'avenant, signée par le recourant est subordonnée à une condition, savoir l'annulation par le recourant d'un ou plusieurs mandats confiés à [...], condition dont il n'est pas contesté qu'elle soit réalisée. La question du versement des revenus locatifs est sans relation avec la reconnaissance de dette. Le recourant ne saurait dès lors soulever le grief d'inexécution du contrat de mandat pour faire échec à la mainlevée. Cela étant, il n'y a pas lieu d'examiner plus avant si l'intimée n'a pas respecté ses obligations relatives au versement des revenus locatifs, ce qui repose au demeurant sur les seules allégations contestées du recourant. d) Le recourant fait encore valoir que la réduction du prix de vente ne devrait intervenir qu'en cas de résiliation du contrat de mandat qui lui serait imputable et ne serait pas applicable s'il n'a pas commis de faute. Il admet lui-même que la lettre de la convention ne subordonne pas la réduction du prix de vente à une faute du recourant dans la résiliation du mandat de régie et le principe de la bonne foi ne justifie pas une telle interprétation, la convention se bornant à se référer à la résiliation du contrat de mandat, sans en préciser la cause, qui peut ainsi être objective, voire être liée à la faute de l'une ou l'autre des parties. A cet égard le recourant ne peut rien déduire en sa faveur du principe de l'interprétation contra stipulatorem . En effet, pour que ce principe trouve application, il ne suffit pas que les parties soient en litige sur le sens d'une déclaration ; encore faut-il que celle-ci puisse être comprise de différentes façons et qu'il soit impossible de lever le doute au moyen d'une interprétation ordinaire (TF 4A\_177/2015 du 16 juin 2015 consid. 3.2; TF 5C.11/2005 du 27 mai 2005 consid. 3.3), ce qui n'est pas le cas en l'espèce. V. a) Le recourant se prévaut du principe de la bonne foi et d'une violation de l'art. 156 CO et soutient qu'en ne versant plus les revenus locatifs dus, l'intimée aurait provoqué dolosivement l'avènement de la condition conduisant à la réduction du prix de vente, en provoquant la résiliation du contrat de mandat, dans le seul but d'obtenir une réduction du prix de vente. b) Il n'est pas exclu d'invoquer l'abus de droit en procédure de mainlevée. Cet examen dépassera cependant souvent celui auquel peut procéder le juge de la mainlevée sur la base des seules pièces (TF 5A\_490/2019 du 19 août 2019 consid. 3.1.2 ; TF 5A 507/2015 du 16 février 2016 consid. 3.3 ; TF 5P.378/1993 du 22 mars 1994 consid. 3b). Selon l'art. 156 CO, la condition est réputée accomplie quand l'une des parties en a empêché l'avènement au mépris des règles de la bonne foi. Cette règle constitue une concrétisation de l'abus de droit (Pichonnaz, in : Thévenoz et al. [éd.], Commentaire romand, Code des

obligations I, 2 e éd, n. 1 ad art. 156 CO). Elle s'applique par analogie lorsqu'une partie provoque l'avènement de la condition en sa faveur contrairement aux règles de la bonne foi (Pichonnaz, op. cit., n. 7 ad art. 156 CO). c) En l'espèce, les pièces - qui sont essentiellement constituées des allégations du recourant, contestées par l'intimée (voir pièces 2 à 5 du bordereau de pièces produites le 8 février 2019 par Me Serge Patek en première instance) - ne permettent pas de retenir que l'intimée aurait retenu des revenus locatifs dans le but de provoquer une résiliation de contrat de mandat et d'obtenir une réduction du prix de vente, cet examen excédant celui auquel peut procéder le juge de la mainlevée. VI. a) Le recourant soutient enfin que la limitation de résilier le mandat de gérance contenue à l'art. 2 du contrat de vente, serait nulle car contraire à l'art. 404 al. 1 CO. Il fait également valoir que la révocation du mandat de gérance serait fondée sur un juste motif, de sorte qu'il ne saurait être tenu à une quelconque indemnisation pour les résiliations litigieuses avant l'issue des 36 mois. b) Selon l'art. 404 al. 1 CO, le mandat peut être révoqué ou répudié en tout temps. Selon l'art. 404 al. 2 CO, celle des parties qui révoque ou répudie le contrat en temps inopportun doit toutefois indemniser l'autre du dommage qu'elle lui cause. c) En l'espèce, le prix de vente des actions a été déterminé, en tenant compte d'honoraires de régie d'un montant de 68'000 fr. que la société [...] devait facturer au recourant au titre de la gestion de ses biens propres confiés en mandat à l'agence et qu'en cas de non-respect de l'engagement de ne pas mettre un terme à l'ensemble de ces mandats durant les 36 mois consécutifs à la cession, les versements mensuels restant dus seraient automatiquement diminués du montant des honoraires mensuels ainsi perdus par l'agence [...]. Cette clause n'empêchait pas le recourant de résilier le mandat de régie en tout temps et ne prévoyait pas d'indemnisation envers la régie du dommage causé à cette dernière. Elle tirait simplement les conséquences sur le prix de vente des actions, qui tenait compte des honoraires de régie pour sa détermination, du fait que ces honoraires ne seraient en définitive pas perçus, ce qui - selon la condition prévue par les parties - justifiait une réduction du prix de vente. Cette clause ne consacre aucune violation de l'art. 404 CO. VII. a) L'intimée a demandé la rectification au sens de l'art. 334 al. 1 CPC de la motivation de la décision de mainlevée d'opposition. Ce serait à tort que l'exposé des motifs indique que les frais judiciaires sont à sa charge et que le poursuivi doit lui rembourser 360 francs d'avance de frais, au lieu de 660 francs. b) Selon l'art. 334 al. 1 CPC, le tribunal procède, d'office ou sur requête, à l'interprétation ou à la rectification, lorsque le dispositif de la décision est peu clair, contradictoire, incomplet ou qu'il ne correspond pas à la motivation. En principe, dans la mesure où c'est au dispositif et à lui seul que se rattachent l'autorité de la chose jugée et le cas échéant la force exécutoire, c'est lui qui doit être clair, complet et exempt de lapsus (Schweizer, in Bohnet et al. [éd.], Commentaire romand, Code de procédure civile, 2 e éd., nn. 5 ss ad art. 334 CPC) La loi ne prévoit aucun délai. Le seul critère de recevabilité est l'intérêt que la partie requérante peut encore avoir à l'ajustement qu'elle sollicite (ibidem, n. 13). c) En l'espèce, l'intimée ne demande pas la rectification ou l'interprétation du dispositif, sa requête visant les motifs. Elle ne prétend pas que les erreurs figurant dans les considérants rendraient la teneur du dispositif incompréhensible. En outre, à la lecture du dispositif, l'intimée ne pourrait pas être condamnée au paiement des frais judiciaires ou être empêchée d'obtenir l'exécution forcée, en ce qui concerne la restitution de son avance de frais à hauteur de 660 francs. Elle n'a ainsi pas d'intérêt à la rectification requise. Pour ces raisons, sa requête doit être rejetée à supposer qu'elle soit recevable. VIII. a) En conclusion, le recours doit être rejeté et le prononcé attaqué confirmé. Vu l'issue du recours, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 900 fr. (art. 61 OELP [Ordonnance sur les

émoluments perçus en application de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.35]) doivent être mis à la charge du recourant (art. 106 al. 1 CPC), qui versera en outre à l'intimée des dépens de deuxième instance, fixés à 1'530 fr., soit 1'500 fr. à titre de défraiment de son représentant professionnel et 30 fr. à titre de débours (8 et 19 TDC [tarif des dépens en matière civile ; BLV 270.11.6]).

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