

VD_FINDINFO ML / 2021 / 216 vom 1. November 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-11-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_ML___2021___216

FR: VD_FINDINFO ML / 2021 / 216 du 1 novembre 2021

IT: VD_FINDINFO ML / 2021 / 216 del 1 novembre 2021

Regeste

VENTE D'IMMEUBLE, EXÉCUTION DE L'OBLIGATION, CLAUSE PÉNALE, REFUS DE PAYER | 163 CO, 82 LP

Erwägungen

E. 22

décembre 2020 consid. 3.1). Le poursuivi peut en effet 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). 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), d'autres moyens de preuves immédiatement disponibles n'étant, le cas échéant, pas exclus (ATF 145 III 160 consid. 5.1 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 142 III 720 consid. 4.1; TF 5A_227/2021 du 29 juin 2021 consid. 3.3 ; 5A_977/2020 du 5 mai 2021 consid. 2.1). cc) Un contrat écrit stipulant une peine conventionnelle (art. 160 CO) constitue, avec la preuve de l'inexécution de la prestation promise, une reconnaissance de dette (TF 5A_946/2020 précité consid. 3.2 ; 5A_867/2018 du 4 mars 2019 consid. 4.1.1 et les références, publié in mp 2019 p. 230). Selon la doctrine, le débiteur peut toutefois faire valoir que la peine est excessive au sens de l'art. 163 al. 3 CO, à tout le moins lorsque la clause pénale est manifestement exagérée (Veillet, in La mainlevée de l'opposition, 2017, n. 150 ad art. 82 LP ; Staehelin, in Basler Kommentar, SchKG I, 2ème éd. 2010, n. 110 ad art. 82 LP ; Panchaud/Caprez, La mainlevée d'opposition, 1980, § 85, nn. 9 et 18 ; Marchand, Précis de droit des poursuites, 2ème éd. 2013, p. 68 ; cf. ég. parmi d'autres, BJM 2020 p. 133 [BS] ; LGVE 2006 I no 50 [LU] ; RSJ 2005 p. 459 [SH] ; GVP 1991/92 p. 169 [ZG] ; JdT 1980 II p. 31 [VD] ; AGVE 1979 p. 63 [AG]). Le Tribunal fédéral a fait mention, sans autre développement, de cette exception (TF 5A_946/2020 précité consid. 3.2 ; 5A_867/2018 du 4 mars 2019 consid. 4.4). b) Aux termes de l'art. 163 CO, les parties fixent librement le montant de la peine (al. 1) ; le juge doit réduire les peines conventionnelles qu'il estime excessives (al. 3). Cette dernière disposition confère un pouvoir d'appréciation au juge. Une réduction ne se justifie toutefois que si le montant fixé dépasse toute mesure raisonnable et compatible avec le droit et l'équité. Tel est le cas, notamment, lorsqu'il existe une disproportion évidente entre le montant convenu et l'intérêt du créancier à élever la totalité de sa prétention. Les circonstances d'espèce sont déterminantes ; il convient de tenir compte, en particulier, de la nature et de la durée du contrat, de la gravité de la faute, de la situation économique des parties et de leur expérience en affaires. Il n'incombe pas au créancier de prouver que la peine convenue est appropriée,

mais au débiteur d'alléguer et d'établir des faits propres à justifier une réduction (ATF 133 III 201 consid. 5.2 p. 209 ; voir aussi ATF 143 III 1 consid. 4 ; 4A_273/2019, 4A_281/2019 du 17 avril 2020 consid. 5.1). Le Tribunal fédéral cite également comme critère à prendre en considération pour examiner le caractère excessif d'une peine l'intérêt du créancier à l'exécution de l'obligation, la violation de l'engagement principal ou encore la circonstance que la peine est due une fois ou au contraire à chaque nouvelle infraction, la disproportion évidente entre le dommage causé et la peine stipulée (TF 5A_946/2020 précité consid. 4.3.2 et les références). c) En l'espèce, sous chiffre II 1 du contrat de vente à terme, intitulé « Signature de la réquisition de transfert », il est prévu que la signature de la réquisition de transfert interviendra à une date que les parties fixeront d'un commun accord d'ici au 17 janvier 2020, date fixée pour le paiement du prix de vente (alinéa 1) et qu'à défaut d'entente entre les parties d'ici à cette date, la plus diligente d'entre elles pourra requérir l'exécution du contrat par l'envoi sous pli recommandé d'une convocation adressée au moins dix jours à l'avance (alinéa 2). Selon le chiffre II 2 intitulé « Inexécution », si l'une ou l'autre des parties ne donne pas suite aux engagements ici souscrits, après y avoir été invitée selon la procédure décrite ci-dessus, il en sera fait constat par acte authentique et la partie non défaillante pourra à son choix : soit poursuivre l'exécution du contrat en demandant le transfert de l'immeuble et le paiement du prix, soit renoncer à l'exécution du contrat et demander en lieu et place le paiement d'une indemnité, à titre de clause pénale, d'ores et déjà fixée à 124'000 fr., montant immédiatement exigible, sans autre mise en demeure. Le chiffre II 2 prévoit encore que dans l'hypothèse où l'acheteur fait défaut et où le vendeur choisit la clause pénale en lieu et place de l'exécution, l'acompte versé lui demeurera définitivement acquis à titre de paiement partiel de la clause pénale et l'acheteur devra lui verser le solde de la clause pénale. d) Il est ici évident qu'il ne saurait y avoir une convocation pour signer une réquisition de transfert si le prix n'a pas été payé. Le chiffre II 1 alinéa 2 doit donc être compris dans le sens qu'en cas de non paiement du prix, préalable nécessaire à une rencontre pour signer la réquisition de transfert, la partie venderesse pouvait requérir le paiement du prix par l'envoi d'un pli recommandé impartissant un délai de dix jours pour y procéder, sans que la partie en demeure doive en outre, en plus de payer, être « convoquée ». En l'espèce, en date du 20 janvier 2020, Me [...], déclarant représenter l'intimée, a adressé aux acheteurs, domiciliés à la même adresse, une telle mise en demeure, par pli recommandé, en requérant le paiement du prix dans un délai de dix jours. Cette missive doit être considérée comme conforme aux exigences posées par le chiffre II 1 alinéa 2 du contrat. L'intimée n'avait en effet pas à « convoquer » la recourante afin qu'elle s'acquitte du prix. Une convocation n'avait de sens que pour signer la réquisition de transfert, une fois le paiement du solde du prix effectué. La contestation de la représentation de l'intimée par Me [...] est dénuée de toute consistance : l'intimée pouvait se faire représenter par qui elle voulait pour adresser à la recourante la mise en demeure qui précède et cela ne saurait invalider le courrier du 20 janvier 2020. La recourante, si elle conteste une telle représentation, n'expose au demeurant pas, bien qu'assistée, le fondement légal de son grief. Soulever un tel grief en première instance, de cette manière, n'imposait ainsi pas le rejet de la requête afin que cette question soit examinée par le juge du fond, un tel examen n'excédant aucunement celui incombant au juge de la mainlevée. La recourante fait également valoir que Me [...] n'aurait pas justifié de ses pouvoirs. Ici encore le grief est vain, rien n'obligeant Me [...] à démontrer, sous peine de nullité de son courrier, spontanément, ses pouvoirs de représentation. Au demeurant, la présente procédure, par laquelle l'intimée a repris le courrier de Me [...], constitue une ratification tacite suffisante

de ses pouvoirs, qui encore une fois n'avaient pas à être attestés au préalable par écrit. Au vu de ce qui précède, force est de constater que la recourante échoue à rendre vraisemblable que la procédure prévue par l'acte de vente pour demander le paiement de la clause pénale n'aurait pas été respectée. La mainlevée n'avait dès lors pas à être refusée pour ce motif. e) La recourante semble également reprocher au premier juge de lui avoir imputé la volonté de payer la peine conventionnelle inconditionnellement. En vain, le contrat est clair. Il constitue, avec la mise en demeure et le constat de carence, une reconnaissance de dette de la part de la poursuivie de sa volonté de payer dite peine conventionnelle. f) La recourante reproche encore à l'autorité précédente d'avoir prononcé la mainlevée alors qu'elle avait soutenu que la peine était dans sa quotité excessive, dès lors d'une part que la recourante avait proposé d'autres acheteurs potentiels et d'autre part que l'intimée n'avait allégué aucun dommage. Comme vu ci-dessous, le premier fait n'a pas été rendu vraisemblable, en particulier dans le caractère sérieux de l'offre, au demeurant formulée par un tiers, et le second est sans pertinence ici. Au demeurant, soulever une exception - en l'occurrence le caractère excessif de la quotité de la peine conventionnelle - est une chose, la rendre vraisemblable de sorte que la mainlevée ne puisse être prononcée en est une autre. Or en l'espèce, au vu de la jurisprudence qui précède, il aurait fallu que la recourante rende vraisemblable des circonstances laissant penser que le montant de la peine conventionnelle fixée dépassait « toute mesure raisonnable et compatible avec le droit et l'équité ». Tel n'est clairement pas le cas d'une peine conventionnelle fixée pour une vente immobilière à 10% du prix de dite vente, au seul motif que l'autre acheteur, après l'échéance du délai de mise en demeure, aurait allégué très vaguement et de manière peu crédible l'existence d'« acheteurs potentiels » ou encore du fait que l'intimée n'aurait pas allégué qu'elle aurait subi un dommage alors même que l'art. 161 al. 1 CO vise précisément à lui enlever ce souci. Il s'ensuit que l'autorité précédente n'a pas violé le droit en jugeant non excessive la peine conventionnelle, respectivement le solde encore dû, ou en refusant de rejeter la requête de mainlevée déposée devant elle pour ce motif. g) La recourante invoque encore la violation de son droit d'être entendue au motif que le premier juge aurait purement et simplement ignoré ses moyens libératoires tirés du fait que la peine était excessive dès lors que l'intimée n'avait allégué aucun dommage et qu'elle avait proposé des acheteurs de substitution. Le droit d'être entendu implique l'obligation pour le juge de motiver sa décision, afin que ses destinataires et toutes les personnes intéressées puissent la comprendre et l'attaquer utilement en connaissance de cause, et qu'une instance de recours soit en mesure, si elle est saisie, d'exercer pleinement son contrôle. Pour répondre à ces exigences, il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision (ATF 139 IV 179 consid. 2.2 p. 183 ; 137 II 266 consid. 3.2 p. 270). Il n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, lui apparaissent pertinents; le droit d'être entendu est violé s'il ne satisfait pas à son devoir minimum d'examiner et de traiter les problèmes pertinents (ATF 130 II 530 consid. 4.3 p. 540 ; 129 I 232 consid. 3.2 p. 236 ; 126 I 97 consid. 2b p. 102 ss ; 121 I 54 consid. 2c p. 57 et les arrêts cités). L'étendue de la motivation dépend au demeurant de la liberté d'appréciation dont jouit le juge et de la gravité des conséquences de sa décision (ATF 112 Ia 107 consid. 2b p. 110 ; cf. également ATF 129 I 232 consid. 3.3 p. 239 ; 5A_867/2015 du 11 décembre 2015 consid. 4.1). Au vu de ce qui précède, il apparaît certes que les griefs soulevés par la recourante l'ont été en première instance. Ils étaient toutefois totalement impropres à modifier le sort de la cause et ainsi dépourvus de pertinence. Dans ces

conditions, le fait pour l'autorité précédente de juger la peine non excessive, sans expressément mentionner l'offre vague faite par un tiers ou le fait que l'intimée n'avait pas allégué de dommage, n'est pas constitutif de violation du droit d'être entendue de la recourante. h) La recourante fait encore valoir qu'une référence citée par l'autorité précédente, soit l'arrêt 5A_169/2009, serait erronée. Peut-être. Reste que selon la jurisprudence citée plus haut, que la recourante dûment assistée ne saurait prétendre ignorer, il lui appartenait pour faire obstacle à la procédure de mainlevée, non pas seulement d'invoquer le caractère excessif de la peine conventionnelle, mais encore de rendre vraisemblable un tel caractère excessif, ce qu'elle échoue tout à fait à faire. L'erreur qui précède n'a ainsi aucune portée sur le sort de la décision attaquée, qui, pleinement fondée, sera ici confirmée. III. Vu ce qui précède, le recours, manifestement mal fondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 322 CPC, et le prononcé attaqué confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 720 fr., sont mis à la charge de la recourante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à procéder.

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