

VD_GERICHTE KC21.026475 vom 27. Juli 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-07-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_KC21.026475

FR: VD_GERICHTE KC21.026475 du 27 juillet 2022

IT: VD_GERICHTE KC21.026475 del 27 luglio 2022

Erwägungen

E. 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 145 III 20 consid. 4.1.1 ; ATF 139 III 297 consid. 2.3.1 ; ATF 136 III 624 consid. 4.2.2 ; ATF 136 III 627 consid. 2 et la jurisprudence citée). Une reconnaissance de dette peut résulter d'un ensemble de pièces dans la mesure où il en ressort les éléments nécessaires ; cela signifie que le document signé doit clairement faire référence ou renvoyer aux données qui mentionnent le montant de la dette ou permettent de la chiffrer (TF 5A_648/2018 du 25 février 2019 consid. 3.2.2, considérant non publié aux ATF 145 III 213 ; ATF 139 III 297 consid. 2.3.1 ; ATF 132 III 489 consid. 4.1). Le juge de la mainlevée provisoire ne peut procéder qu'à l'interprétation objective du titre fondée sur le principe de la confiance (TF 5A595/2021 du 14 janvier 2022 consid. 6.2.1 ; TF 5A_1015/2020 du 30 août 2021 consid. 3.2.3 et les références citées). 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 précité consid. 4.3.3 ; TF 5A1015/2020 précité loc. cit.). Si le sens ou l'interprétation du titre de mainlevée invoqué est source de

- 15 - 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 (TF 5A_595/2021 précité loc. cit. ; TF 5A_1015/2020 précité loc. cit. et les références citées).
bc) En l'espèce, le commandement de payer mentionne, comme titre de la créance, l'art. 35 de l'acte notarié de promesse de vente et d'achat signé entre les parties le 7 mai 2018. Cet acte a été produit par l'intimée (cf. pièce 2 du bordereau du 9 juin 2021). Il en ressort que cette dernière était alors propriétaire de la parcelle xxx de la Commune de [...], d'une surface de 4095 m² et sur laquelle reposaient deux bâtiments portant les nos [...] et [...]. En signant l'acte du 7 mai 2018, l'intimée a notamment promis de vendre à la recourante une surface de terrain de 2643 m² qui devait être détachée de la parcelle susmentionnée (cf. exposé préliminaire et art. 1). La promesse stipule en outre que préalablement la signature de l'acte de vente définitif, la parcelle xxx serait morcelée en deux sous-parcelles, soit la sous-parcelle vvv (xxxA) - d'une surface de 1452 m² sur laquelle repose les deux bâtiments - qui devait rester propriété de l'intimée et la sous-parcelle zzz (xxxB) - d'une surface de 2643 m² - qui devait être vendue à la recourante (cf. art. 32). L'article 35 de la promesse de vente est quant à lui rédigé de la manière suivante : « Obtention de deux autorisations de transformer - Participation financière Y. _____ SA s'engage, à titre gracieux, à déposer deux autorisations pour la transformation, la rénovation et l'aménagement des deux bâtiments portant les N° [...] et [...], qui repose sur la sous-parcelle vvv (xxxA), restant la

propriété de Madame A.P._____. Y._____ SA s'engage à participer, à raison de CHF 100'000 TTC, pour le compte de Madame A.P._____, à la réalisation des travaux qui seront entrepris dans les deux bâtiments précités.

- 16 - Concernant les divers travaux au prix de revient qui seront réalisés dans les bâtiments N° [...] et [...], ceux-ci seront exécutés par l'Entreprise Générale qui sera en charge de la réalisation de la construction des bâtiments à édifier sur la sous-parcelle zzz (xxxB). » La recourante dénie toute portée à cette clause en faisant notamment valoir qu'elle n'a pas été expressément reprise dans le contrat de vente à terme qui a ultérieurement été signé par les parties le 26 juin 2019 (cf. pièce 3 du bordereau du 9 juin 2021). L'art. 27 de ce contrat stipule toutefois, sous la dénomination « Engagement de la promesse de vente et d'achat du 7 mai 2018 », que tous les engagements pris par les parties dans cette promesse demeurent pleinement en vigueur jusqu'à leur complet accomplissement. On pourrait en outre considérer que la clause prévue à l'art. 35 de la promesse de vente constitue une obligation supplémentaire à celle de conclure le contrat principal, soit une obligation autonome susceptible d'exécution forcée indépendamment de la conclusion et du contenu du contrat principal (sur ces questions, cf. Adrien Gabellon, *Le précontrat —Développements et perspectives*, Thèse, Fribourg, 2014, nn. 281 ss, 369 ss et 564 ss.). La question de la validité de l'engagement pris à l'article 35 de la promesse de vente après la signature de l'acte de vente peut toutefois rester ouverte. L'existence d'une reconnaissance de dette doit en effet être vérifiée d'office par le juge. Comme cela a été rappelé ci-dessus, cela suppose que l'on puisse considérer, au terme d'une interprétation objective du titre invoqué, que le poursuivi a exprimé la volonté de payer au poursuivant une somme d'argent déterminé ou déterminable. Or, la clause litigieuse ne fait en l'occurrence que formaliser l'engagement de la recourante à participer à la réalisation de travaux pour le compte de l'intimée à hauteur de 100'000 francs. Elle ne précise en revanche pas explicitement sous quelle forme cette participation devait se concrétiser. Elle ne dit en tous cas pas clairement qu'elle aurait lieu sous la forme d'un versement de 100'000 fr. directement en mains de l'intimée une fois les travaux exécutés. L'usage de l'expression « pour le compte de Madame A.P._____ » permet au contraire de retenir que l'engagement de la recourante devait se concrétiser par la prise en charge des factures

- 17 - relatives aux travaux à hauteur de 100'000 fr., soit par des paiements en mains de l'entreprise générale qui serait chargée leur exécution. On peut d'ailleurs relever, même si ce n'est pas décisif, qu'après la signature du contrat de vente principal, les parties ont rédigé et signé une note datée du 18 juillet 2019 (cf. pièce de du bordereau du 9 septembre 2021) qui fait référence à « l'accord initial de l'opération » - soit vraisemblablement à la promesse de vente - et précise que ce sont bien les factures relatives aux travaux qui devaient être réglées par la recourante à concurrence de 100'000 fr. avec l'accord de A.P._____. A ce stade, on doit donc considérer que les parties ont convenu que la prestation de la recourante serait effectuée en mains d'un tiers. L'accord passé se comprend ainsi comme une stipulation pour autrui, soit un mode spécialement convenu de l'exécution d'une obligation par lequel le débiteur (promettant) convient avec le créancier (stipulant) qu'il fournira sa prestation à une autre personne (tiers) (TF 4A 724/2011 du 5 mars 2012 consid. 4.2.2, SJ 2012 I 347 ; TF 5A_739/2012 du 17 mai 2013 consid. 8.2.5). Dans ce cas, le créancier peut uniquement exiger du débiteur que la prestation soit faite au tiers (Tevini, *Commentaire romand, Code des obligations I*, 3e éd., 2021, n. 10 et 18 ad art. 112 CO). Il s'ensuit que la clause invoquée par l'intimée l'autorisait uniquement à exiger que la recourante règle l'équivalent de 100'000

fr. de factures en mains de l'entreprise générale chargée des travaux mais ne lui permet pas de réclamer que ce montant lui soit directement versé (cf dans ce sens également CPF 11 juin 2019/115). En définitive, il apparaît que l'art. 35 de la promesse de vente et d'achat signé par les parties le 7 mai 2018, seule invoquée comme titre à la mainlevée pour le montant de 100'000 fr., ne contient pas une reconnaissance de dette en faveur de l'intimée. Ce constat suffit pour exclure le prononcé de la mainlevée provisoire à concurrence de cette somme et rend superflu l'examen des autres moyens invoqués par les parties.

- 18 - IV. Au vu de ce qui précède, le recours doit être admis dans la mesure où il est recevable et le prononcé entrepris réformé en ce sens que la mainlevée provisoire est prononcée à concurrence de 50'000 fr. plus intérêts au taux de 5 % l'an dès le 23 février 2021, l'opposition étant maintenue pour le surplus. Les frais de première instance, par 660 fr., doivent être répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC). La poursuivante a conclu à la mainlevée provisoire à concurrence de 150'000 fr. et ne l'obtient en définitive qu'à concurrence de 50'000 francs. Les frais seront donc mis à sa charge à raison des deux tiers, soit 440 fr., le tiers restant, soit 220 fr., étant à la charge de la poursuivie qui devra rembourser son avance de frais à la poursuivante à concurrence de ce montant. Quant aux dépens, ils peuvent être estimés à 3'000 fr. pour chacune des parties (art. 6 TDC [tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile ; BLV 270.11.6]). Cela signifie que la poursuivante doit 2'000 fr. (2/3 de 3'000 fr.) à la poursuivie et que celle-ci doit 1'000 fr. (1/3 de 3'000 fr.) à la poursuivante. Après compensation, le montant restant dû par la poursuivante à la poursuivie à titre de dépens est de 1'000 francs, ce qui, après compensation avec la part de l'avance de frais due par la poursuivie, représente un solde de 780 francs. Pour les mêmes raisons, les frais judiciaires de deuxième instance, par 990 fr., doivent être mis à raison d'un tiers à la charge de la recourante, soit 330 fr., et à raison des deux-tiers, soit 660 fr., à la charge de l'intimée, qui en remboursera l'avance à la recourante (art. 111 al. 2 CPC). Quant au dépens, estimés à 1'500 fr. (art. 8 TDC) pour chacune des parties, la recourante a droit à deux tiers de ceux-ci, soit 1'000 fr. et l'intimée à un tiers, soit 500 francs. Demeure un solde de 500 fr. en faveur de la recourante.

- 19 -

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