

C3 25 101

ARRÊT DU 6 NOVEMBRE 2025

**Tribunal cantonal du Valais
Chambre civile**

Bénédicte Balet, juge ; Laure Ebener, greffière

en la cause

V _____ **Sàrl**, de siège à A _____, recourante, représentée par Maître
W _____, avocate

contre

X _____, intimée au recours, représentée par Maître Y _____, avocat

(mainlevée provisoire)

recours contre la décision du 16 juin 2025 du Tribunal Z _____ [Z _____
LP 25 537]

Faits et procédure

A. Le 26 janvier 2022, V _____ Sàrl et X _____ ont conclu un acte de vente portant sur les parcelles PPE nos [_____], ainsi que les parts de copropriété nos [_____] de la commune de B _____, correspondant au bâtiment xx de la promotion « C _____ », pour le prix global de 2'420'0000 fr., payable et exigible par tranches, comme suit (ch. 3.4 du contrat) :

- 605'000 fr. pour le 15 novembre 2022 ;
- 605'000 fr. à la pose de la première dalle ;
- 484'000 fr. à la mise hors d'eau du bâtiment ;
- 484'000 fr. à la mise hors d'air du bâtiment ;
- 121'000 fr. à la finition des cloisons ;
- 121'000 fr. dix jours avant la remise des clés au plus tard.

Le chiffre 3.6 du contrat prévoit que les acomptes sont payables dès réception de l'avis écrit du vendeur ou de la direction de travaux, sur le compte bancaire désigné à cet effet. En cas de retard de paiement sur les montants des tranches, un intérêt moratoire fixé à 5 % l'an est dû dès le huitième jour, sans qu'aucune mise en demeure spéciale de la part du vendeur ne soit nécessaire.

B. Le 15 octobre 2024, D _____ Sàrl a procédé à un « contrôle général de l'exécution des travaux en cours et exécutés » des bâtiments de la promotion « C _____ », sur demande de X _____ et de E _____ SA (apparemment propriétaire de parts de copropriété dans la promotion en question). Elle a, le 23 octobre suivant, rendu un rapport y relatif.

Par courrier du 31 octobre 2024, X _____ a fait savoir à V _____ Sàrl qu'elle faisait sienne la prise de position de E _____ SA du 23 octobre 2024. Aussi, elle lui signalait que le retard dans la livraison engendrait des dommages économiques importants et qu'il y aurait lieu d'établir des décomptes à ce sujet et de trouver une solution. Elle « prenait note » que des défauts existaient dans les bâtiments, soit le montage des galandages qui ne respecte pas les normes antibruit, les orifices des distanceurs dans les murs en béton armé qui n'ont pas été bouchés, et les écoulements des colonnes de lavage qui ne sont pas conformes. Elle informait la société que le paiement des derniers acomptes était suspendu, tant et aussi longtemps qu'une solution ne serait pas trouvée sur les points soulevés dans son courrier.

Par lettre du 11 novembre 2024, V _____ Sàrl a requis de X _____ le paiement du cinquième acompte (121'000 fr.).

En audience du 28 avril 2025 tenue par le Tribunal de F _____ dans la cause F _____ C2 25 85 introduite par X _____ contre V _____ Sàrl, celles-ci sont convenues de la mise en œuvre d'une expertise portant sur les défauts de la construction, à titre de preuve à futur.

C. Dans l'intervalle, sur réquisition de V _____ Sàrl, l'office des poursuites des districts de F _____ et G _____ a, le 16 janvier 2025, notifié à X _____ le commandement de payer le montant de 121'000 fr., avec intérêt à 5 % dès le 21 novembre 2024, dans la poursuite no 5411981. La poursuivie y ayant fait opposition totale, la poursuivante a, le 3 avril 2025, formé devant le tribunal Z _____ une requête de mainlevée provisoire à concurrence du montant précité, sous suite de frais et dépens.

Par décision du 2 juin 2025, expédiée le 4 juillet suivant, la juge suppléante Z _____ (ci-après : la juge suppléante) a prononcé ce qui suit :

1. La requête de mainlevée du 3 avril 2025 est rejetée.
2. L'opposition formée au commandement de payer délivré le 14 janvier 2025 par l'office des poursuites des districts de G _____ en la poursuite n°5411981 est maintenue.
3. L'émolument de justice, arrêté à 600 fr., est mis à la charge de V _____ Sàrl.
4. Des dépens alloués à X _____ pour un montant de 400 fr., sont mis à la charge de V _____ Sàrl.

D. Contre cette décision, V _____ Sàrl a interjeté recours, le 16 juillet 2025, concluant à ce que la mainlevée provisoire de l'opposition soit octroyée à concurrence de 121'000 fr. avec intérêt à 5 % dès le 21 novembre 2024, sous suite de frais (y compris les frais de poursuite) et dépens.

Au terme de sa détermination du 28 août 2025, X _____ a conclu au rejet du recours, sous suite de frais et dépens.

Les parties ont maintenu leurs conclusions dans leurs répliques respectives des 11 septembre et 18 septembre 2025.

Considérant en droit

1.

1.1 Aux termes de l'article 319 let. a CPC, le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel. L'appel n'est pas recevable contre les décisions de mainlevée définitive ou provisoire au sens des articles 80 à 84 LP (art. 309 let. b ch. 3 CPC).

Déposé le 16 juillet 2025, le recours a été formé dans le délai légal de dix jours (art. 251 let. a et 321 al. 2 CPC),

La présente décision peut ressortir à un juge unique (art. 20 al. 3 LOJ ; art. 5 al. 2 let. c LACPC).

1.2 Suivant l'article 320 CPC, le recours est recevable pour violation du droit (let. a) et constatation manifestement inexacte des faits (let. b).

L'autorité de recours traite avec une pleine cognition les griefs pris de la mauvaise application du droit - fédéral, cantonal ou étranger - par le juge de première instance (FREIBURGH/AUAFHELDT, *in* Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [édit.], *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung*, 2025, n. 3 sv. ad art. 320 CPC). Son examen se limite toutefois aux seuls moyens invoqués (HOHL, *Procédure civile*, t. II, 2010, nos 2514 et 3024). L'autorité de recours ne censure en revanche la constatation des faits que si ceux-ci ont été établis de manière arbitraire (art. 9 Cst. féd. ; FREIBURGH/AUAFHELDT, n. 5 ad art. 320 CPC).

Le recours doit être motivé (art. 321 al. 1 CPC). Selon la jurisprudence, la motivation du recours doit à tout le moins satisfaire aux exigences qui sont posées pour un acte d'appel (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1). Cela signifie qu'il appartient au recourant de discuter les motifs de la décision entreprise et d'indiquer précisément en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit (ATF 133 II 249 consid. 1.4.2 ; 133 IV 286 consid. 1.4).

1.3. En vertu de l'article 326 al. 1 CPC, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables. Partant, la pièce produite par l'intimée (numérotée 11) à l'appui de sa détermination du 28 août 2025 est irrecevable. Il en va de même des pièces numérotées 12 et 13 accompagnant la réplique de la recourante. Le même sort est réservé aux allégués s'appuyant sur ces pièces.

2. La juge de première instance a considéré que le titre produit pour valoir reconnaissance de dette consistait dans l'acte de vente du 26 janvier 2022, qui prévoyait un paiement du prix par tranches. Les parties s'entendaient pour dire que la condition suspensive au paiement de la cinquième tranche (121'000 fr.), soit la pose des cloisons, était réalisée. Cependant, la poursuivie avait fait valoir l'existence de nombreux défauts dans la réalisation de la poursuivante (montage des galandages ne respectant pas les normes antibruit, orifices des distanceurs dans les murs en béton armé non bouchés, écoulements des colonnes de lavage effectués de manière non conforme). Les pièces produites à l'appui de ces allégations, notamment l'expertise de D _____ Sàrl du 23 octobre 2024, rendaient l'existence des défauts allégués vraisemblable. L'acquéreuse avait, par ailleurs, avisé la vendeuse des défauts par courrier du 31 octobre 2024. Ainsi, la poursuivie avait rendu vraisemblable sa libération.

3. La recourante fait valoir que, tant que l'ouvrage n'est pas achevé et livré, le maître conserve uniquement l'action en exécution et ne peut se réclamer de l'article 368 CO. La juge de première instance ne pouvait ainsi refuser d'octroyer la mainlevée en raison de l'exception soulevée de prétendus défauts.

L'intimée soutient pour sa part que, par courrier du 31 octobre 2024, elle a adressé à V _____ Sàrl un avis des défauts et lui a demandé de remédier à ceux-ci. Elle lui a également expressément indiqué qu'elle entendait retenir le prochain acompte jusqu'à l'élimination des défauts. Nonobstant, la poursuivante a requis le paiement de la (cinquième) tranche de 121'000 francs. L'intimée fait également valoir qu'elle a déposé une requête de preuve à futur, dont V _____ Sàrl a admis le bien-fondé. Elle conclut que la poursuivante n'a pas fourni une exécution conforme à la qualité requise et convenue - les défauts affectant l'ouvrage ayant été rendus vraisemblables-, et qu'il est établi que l'avis desdits défauts a bien été notifié à la poursuivante. Elle en déduit que l'opposition doit être maintenue, que ce soit en raison des droits de la garantie des défauts (art. 367 ss CO) ou de l'exception d'inexécution (art. 97 ss CO).

4.

4.1 Selon l'article 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. Constitue une reconnaissance de dette au sens de cette disposition, 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 149 III 310 consid. 5.2.1.1 ; 145 III 20 consid. 4.1.1 et les réf.).

Un contrat écrit justifie en principe la mainlevée provisoire de l'opposition pour la somme d'argent incombant au poursuivi lorsque les conditions d'exigibilité de la dette sont établies et, en particulier dans les contrats bilatéraux, lorsque le poursuivant prouve avoir exécuté ou offert d'exécuter les prestations dont dépend l'exigibilité (ATF 148 III 145 consid. 4.3.3 ; 145 III 20 et les réf.).

Conformément à l'article 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 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 ; ATF 149 III 310 précité consid. 5.2.1.2 ; 142 III 720 précité et les réf.).

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 132 III 140 consid. 4.1.2).

4.2

4.2.1 Il n'est pas contesté que l'acte de vente produit vaut titre de mainlevée provisoire et que la condition suspensive au paiement de la tranche concernée est réalisée.

Reste litigieux le moyen libératoire invoqué par la poursuivie.

On se trouve, en l'espèce, en présence d'un contrat de vente d'un bien-fonds avec obligation de construire (*Grundstückkauf mit Bauleistungspflicht*). Il faut ainsi admettre, avec les parties, que la problématique découlant des prétendus défauts affectant l'immeuble est régie par les règles du contrat d'entreprise (ATF 118 II 142 consid. 1a ; arrêts du Tribunal fédéral 4A_152/2021 du 20 décembre 2022 consid. 4.1 ; 4A_702/2011 du 20 août 2023 consid. 5).

Par ailleurs, les parties ne prétendent pas que les tranches convenues relevaient de paiements partiels consécutifs à des livraisons partielles au sens de l'article 372 al. 2 CO. Elles admettent que la livraison de l'ouvrage n'est pas encore intervenue. On doit dès lors considérer que les tranches de paiement consistent en des « rétro-acomptes » (*Abschlagszahlungeng*), qui deviennent exigibles avant la livraison et sont fonction des prestations déjà effectuées ; elles ont un caractère provisoire, en ce sens qu'elles sont

versées pour être imputées sur la totalité de la rémunération (GAUCH, Le contrat d'entreprise, 1999, no 1163).

Dans ces circonstances, et comme le fait valoir la recourante, la poursuivie ne peut (encore) se prévaloir des articles 367 ss CO. En effet, les actions en garantie supposent la livraison d'un ouvrage terminé (CHAIX, Commentaire romand, 2021, n. 4 ad art. 368 CO ; ZINDEL/SCHOTT, Commentaire bâlois, 2020, n. 2 ad art. 368 CO).

Avant la livraison, le maître ne peut invoquer que les dispositions générales des articles 97 ss CO ou les règles propres au contrat d'entreprise, comme l'article 366 CO (ZINDEL/SCHOTT, n. 3 ad art. 368 CO). Or, en l'occurrence, la poursuivie ne se réclame pas de l'article 366 CO, en particulier de son alinéa 2, à teneur duquel, lorsqu'il est possible de prévoir avec certitude, pendant le cours des travaux, que, par la faute de l'entrepreneur, l'ouvrage sera exécuté d'une façon défectueuse ou contraire à la convention, le maître peut fixer ou faire fixer à l'entrepreneur un délai convenable pour parer à ces éventualités, en l'avisant que, s'il ne s'exécute pas dans le délai fixé, les réparations ou la continuation des travaux seront confiées à un tiers, aux frais et risques de l'entrepreneur. Il n'apparaît pas, d'ailleurs, qu'elle ait mis en œuvre le droit qui lui est conféré par cette disposition. Il n'y a pas, dès lors, à examiner les conséquences qu'aurait l'exercice d'un tel droit sur le versement de l'acompte litigieux. La poursuivie se prévaut en revanche des articles 97 ss CO. Elle omet néanmoins de développer en quoi ces dispositions s'opposent au versement de la tranche concernée.

C'est dire que le moyen libératoire avancé par la poursuivie ne peut être accueilli.

4.2.2 A supposer les droits découlant des articles 367 ss CO invocables, il est douteux que la poursuivie ait suffisamment étayé son moyen. Certes, en faisant valoir qu'elle ne paiera pas l'acompte concerné avant la réfection de l'ouvrage, elle soulève une exception d'inexécution. Nonobstant, dans la mesure où, selon certains auteurs, le maître ne peut retenir la rémunération qu'à concurrence du montant qui est justifié par les règles de la bonne foi (GAUCH, op. cit., nos 2388 et 2389 ; ZINDEL/SCHOTT, n. 12 ad art. 372 CO), il incombait vraisemblablement à la poursuivie de chiffrer le montant nécessaire pour garantir (généreusement) la créance en réfection (en ce sens, STAEHELIN, Commentaire bâlois, 2021, n. 103 ad art. 82 LP). Il n'est pas d'emblée évident que les défauts allégués justifient la retenue d'un montant approchant celui de l'acompte litigieux (121'000 fr.). Le rapport de D _____ Sàrl discute certes d'un certain nombre de problématiques. Cela étant, il met essentiellement en évidence des éléments à contrôler, les malfaçons d'ores et déjà constatées ne concernant que

quelques points, énoncés dans le courrier du 31 octobre 2024 de la poursuivie. Le fait que la poursuivante a adhéré à la mise en œuvre d'une expertise de preuve à futur relative aux défauts de la construction n'équivaut pas à une quelconque reconnaissance de ceux-ci, encore moins à concurrence d'un montant équivalent à celui de l'acompte litigieux.

4.2.3 Il suit ce qui précède que le recours est bien fondé.

Conformément à l'article 327 al. 3 let. b CPC, lorsqu'il admet le recours, le juge rend une nouvelle décision, si la cause est en état d'être jugée. Tel est le cas en l'espèce. Partant, la décision de première instance est modifiée en ce sens que la mainlevée provisoire est octroyée à concurrence de 121'000 francs. L'intérêt moratoire de 5 % requis dès le 21 novembre 2024 peut être alloué, compte tenu du chiffre 3.6 du contrat (cf. *supra*, consid. A) et de la date à laquelle la partie poursuivante a demandé le versement de l'acompte litigieux, soit le 11 novembre 2024 ; la poursuivie a admis avoir reçu la demande en question et n'a émis aucune contestation (subsidaire) contre le point de départ de l'intérêt moratoire avancé par la poursuivante. Il n'y a pas lieu, en revanche, de prononcer la mainlevée pour les frais de poursuite. En effet, puisque le débiteur supporte de par la loi les frais de poursuite, les frais du commandement de payer ne font pas l'objet de la décision de mainlevée (cf. art. 68 al. 2 LP ; ATF 149 III 210 consid. 4.1.2).

Compte tenu de cette issue, il convient de modifier la répartition des frais de première instance. La poursuivie succombant intégralement, il y a lieu de mettre les frais judiciaires, arrêtés au montant - non contesté - de 600 fr., à sa charge (art. 106 al. 1 CPC).

Les pleins dépens de la poursuivante pour la procédure de première instance doivent être arrêtés à 600 fr., compte tenu de l'activité exercée par sa mandataire, soit la rédaction d'une requête et la participation à l'audience du 2 juin 2025, vu en outre le barème de l'article 33 LTar. Ils sont mis à la charge de la poursuivie (art. 106 al. 1 CPC).

5. Compte tenu du montant de la créance en poursuite, de la difficulté ordinaire de la cause, ainsi que des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations (art. 13 LTar), l'émolument forfaitaire de la présente décision (art. 95 al. 2 let. b CPC), est fixé à 800 fr. (art. 48 et 61 al. 1 OELP). Vu le sort réservé au recours, soit son admission intégrale, ce montant est mis à la charge de l'intimée (art. 106 al. 1 CPC).

Pour le même motif, l'intimée versera à la recourante une indemnité pour les dépens. Celle-ci est arrêtée à 850 fr., vu l'activité déployée par l'avocate de la recourante, soit principalement la rédaction d'une écriture de recours et d'une réplique (en partie irrecevable) sur la réponse, dans une cause de difficulté ordinaire (art. 62 al. 2 *a contrario* OELP ; art. 27 et 35 al. 2 let. a LTar ; STAEHELIN, n. 93 ad art. 84 LP).

Par ces motifs,

Prononce

1. Le recours est admis.
2. L'opposition formée par X _____ au commandement de payer délivré dans la poursuite n° 5411981 de l'office des poursuites des districts de F _____ et G _____ est provisoirement levée à concurrence de 121'000 fr., avec intérêt à 5 % dès le 21 novembre 2024.
3. Les frais judiciaires de première instance et de recours, par 1400 fr. (première instance : 600 fr. ; recours : 800 fr.), sont mis à la charge de X _____.
4. X _____ versera à V _____ Sàrl une indemnité de dépens de 1450 fr. pour l'ensemble de la procédure.

Sion, le 6 novembre 2025