



**POUVOIR JUDICIAIRE  
GERICHTSBEHÖRDEN**

ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

**Tribunal cantonal TC  
Kantonsgericht KG**

Rue des Augustins 3, case postale 1654, 1701 Fribourg

T +41 26 304 15 00  
tribunalcantonal@fr.ch  
www.fr.ch/tc

102 2019 89

## **Arrêt du 28 juin 2019**

### **II<sup>e</sup> Cour d'appel civil**

#### **Composition**

Présidente : Dina Beti  
Juges : Michel Favre, Markus Ducret  
Greffière-rapporteuse : Sandra Ayan Mantelli

#### **Parties**

**A. \_\_\_\_\_, défendeur et recourant,**

contre

**B. \_\_\_\_\_, demandeur et intimé,** représenté par Me Christophe Claude Maillard, avocat

**C. \_\_\_\_\_, demanderesse et intimée,** représentée par Me Christophe Claude Maillard, avocat

#### **Objet**

Mainlevée

Recours du 20 avril 2019 contre la décision de la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de la Gruyère du 26 mars 2019

## considérant en fait

A. Par acte notarié du 7 mai 2015, C. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ ont signé un contrat de vente à exécution différée avec D. \_\_\_\_\_ et E. \_\_\_\_\_ portant sur un immeuble en construction sis à F. \_\_\_\_\_. Y était intégré un contrat d'entreprise portant sur la construction et l'achèvement de l'immeuble vendu. La clause III.B.h du contrat prévoit notamment que "les entrepreneurs s'engagent, à leurs propres frais exclusifs et sous leur responsabilité ...- à faire lever le bâtiment par un géomètre officiel et à le faire inscrire au Registre foncier".

B. Le 16 juillet 2018, le Service du cadastre et de la géomatique du canton de Fribourg (SCG) a adressé une facture d'un montant de CHF 1'421.65, CHF 1'320.- d'émolument et CHF 101.65 de TVA, à C. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ pour les frais de mensuration cadastrale des bâtiments et leur mise à jour sur les plans et dans les registres cadastraux.

C. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ ont payé la facture et en ont demandé le remboursement à A. \_\_\_\_\_ sur la base de l'acte de vente.

C. Le 09 janvier 2019, C. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ ont fait notifier un commandement de payer à A. \_\_\_\_\_ portant sur la somme de CHF 1'481.65. Opposition totale a été formée le 17 janvier 2019 contre le commandement de payer.

D. Le 8 février 2019, les requérants ont déposé une requête de mainlevée.

E. Le 26 mars 2019, la Présidente du Tribunal de l'arrondissement de la Gruyère (ci-après : la Présidente) a admis partiellement la requête de mainlevée et prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition au commandement de payer formée par A. \_\_\_\_\_ pour le montant de CHF 1'421.65 en capital, les intérêts à 5.00% l'an et les frais de poursuite par CHF 73.30. Une indemnité équitable de partie à hauteur de CHF 50.- a été octroyée à C. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_. Les frais de justice à hauteur de CHF 73.30 ont été mis à la charge de A. \_\_\_\_\_.

F. Le 20 avril 2019, Me G. \_\_\_\_\_, agissant au nom de A. \_\_\_\_\_, a interjeté un recours contre la décision de la Présidente du 26 mars 2019, concluant à l'octroi de l'effet suspensif et, principalement, à la réformation de la décision dans le sens du rejet de la mainlevée et à ce que les frais judiciaires et les dépens soient mis à la charge de C. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_. Subsidiairement, il conclut à ce que la cause soit renvoyée à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants et à ce que les frais judiciaires et les dépens soient mis à la charge de C. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_.

Invités à se déterminer, C. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ ont déposé une réponse le 20 mai 2019 concluant au rejet du recours, à ce que les frais de la procédure soient mis à la charge de A. \_\_\_\_\_ et à ce qu'il soit condamné à leur verser la somme de CHF 1'130.85 à titre de dépens.

G. Le 23 mai 2019, le juge délégué a octroyé l'effet suspensif au recours du 20 avril 2019.

H. Par courrier du 16 mai 2019, le recourant a informé le Tribunal cantonal qu'il n'était plus représenté par Me G. \_\_\_\_\_ et qu'il ne fallait plus transmettre aucune information concernant ses dossiers à cet avocat et ne lui faire aucune notification.

## en droit

1.

1.1. Seule la voie du recours (art. 319 ss CPC) au Tribunal cantonal est ouverte (art. 319 lit. a CPC), l'appel n'étant pas recevable contre une décision de mainlevée (art. 309 lit. b ch. 3 CPC). La procédure sommaire étant applicable (art. 251 let. a CPC), le recours doit être déposé dans les dix jours à compter de la notification (art. 321 al. 2 CPC), délai que les recourants ont respecté. La Cour statue sans débats (art. 327 al. 2 CPC). La cognition de la Cour d'appel est pleine et entière en droit ; s'agissant des faits, elle est limitée à leur constatation manifestement inexacte (art. 320 CPC).

1.2. La valeur litigieuse est inférieure à CHF 30'000.-, si bien que seul un recours constitutionnel subsidiaire peut être introduit au Tribunal fédéral contre le présent arrêt (art. 51 al. 1 let. a, 74 al. 1 let. b, 113 ss LTF).

1.3. Conformément à l'art. 326 al. 1 CPC, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables.

2.

2.1. Dans une argumentation confuse et difficilement compréhensible, le recourant soutient dans un premier temps que les frais objets de la facture du SCG ne constituent pas des frais d'inscription du bâtiment au registre foncier, mais plutôt des frais liés à la mensuration cadastrale, respectivement à la mise à jour de cette dernière, laquelle ne saurait être mise à sa charge. Si les frais devaient être considérés comme des frais d'inscription au registre foncier, ils ne seraient de toute manière pas à la charge de l'entrepreneur, mais bien à la charge des acheteurs conformément à la clause VI B du contrat, lequel prévoit que « tous les frais découlant du présent acte et de son inscription au registre foncier, notamment les émoluments du notaire, les droits de mutation, les émoluments du registre foncier, incombent solidairement aux acheteurs ».

2.2. Lors d'un transfert de propriété d'un immeuble, le nouveau propriétaire doit s'inscrire auprès du Registre foncier (art. 656 CC) et les frais d'inscription sont usuellement à la charge de l'acheteur. Les frais d'inscription, qui suivent le transfert de propriété, sont à différencier des frais occasionnés par la procédure de mensuration d'un immeuble nouvellement construit. En effet, lors de la construction d'un nouveau bâtiment, le cadastre doit être mis à jour. Cette mise à jour nécessite de procéder à la mensuration des nouveaux immeubles (art. 86 ss de la Loi sur la mensuration officielle [LMO ; RSF 214.6.1], art. 41 ss du Règlement sur la mensuration officielle [RMO ; RSF 214.6.11]). L'émolument pour la cadastration est réglé aux art. 87 ss LMO.

En l'espèce, les frais litigieux ne concernent pas l'inscription de C. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ en tant que nouveaux propriétaires suite au transfert de la propriété de l'immeuble, frais qui seraient effectivement à leur charge sur la base de la clause VI B du contrat. Les frais sont consécutifs à l'actualisation du Registre foncier rendue nécessaire par la construction de l'immeuble. Ils ont été déclenchés par la procédure de mensuration et de relevé des plans de la maison et non par sa vente et correspondent à ce qui est prévu à la clause III B h : « faire lever le bâtiment par un géomètre officiel et à le faire inscrire au registre foncier ».

2.3. Dans un second temps, le recourant réfute l'argument selon lequel ces frais seraient à sa charge en vertu du contrat. Il estime que le principe de l'interprétation objective et le principe de la confiance ont été violés.

Le contrat entre A. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ est à la fois un contrat de vente portant sur le terrain et un contrat d'entreprise dans le but de construire la maison. La clause III.B.f du contrat prévoit que "les entrepreneurs s'engagent, à leurs propres frais exclusifs et sous leur responsabilité à faire lever le bâtiment par un géomètre officiel et à le faire inscrire au Registre foncier". Cette clause, insérée dans la section traitant des obligations de l'entrepreneur, ne laisse aucun doute possible sur son contenu et le sens à en déduire. D'après la formulation retenue dans la convention, il est clair que les frais relatifs à la cadastration et à l'inscription au registre foncier du bâtiment sont à la charge du défendeur. On ne saurait en aucun cas prétendre, comme le fait le recourant, que la clause doit s'interpréter en ce sens qu'il se serait engagé à « veiller » à ce que le bâtiment soit inscrit au registre foncier, mais non pas à supporter les frais de cette opération, car cela heurte de manière frontale le texte même de la clause figurant dans le contrat d'entreprise « Les entrepreneurs s'engagent, à leurs propres frais exclusifs... ».

Il s'ensuit que le grief doit être rejeté.

2.4. Le recourant conteste également qu'en l'espèce un titre de mainlevée puisse résulter du rapprochement de plusieurs pièces en ce sens que le contrat ne fixe pas le montant dû et qu'il n'a pas reconnu, ni ne pouvait connaître lors de sa signature, le montant qui serait finalement facturé. Il soutient en substance que le montant de la dette n'était ni déterminé, ni déterminable.

2.4.1 Aux termes de l'art. 82 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 (al. 1). Le juge la prononce si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (al. 2).

Constitue une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 al. 1 LP précité l'acte signé par le poursuivi – ou son représentant (ATF 112 III 88) – duquel il ressort sa volonté de payer au poursuivant, sans réserve ni condition, une somme d'argent déterminée ou aisément déterminable et échue. Quelle que soit la forme revêtue, la qualification de reconnaissance de dette ne sera reconnue qu'à une déclaration écrite et signée du poursuivi, déclaration par laquelle ce dernier reconnaît devoir au poursuivant une somme d'argent déterminée ou déterminable et exigible au moment de la réquisition de poursuite (GILLIÉRON, Poursuite pour dettes, faillite et concordat, 5ème éd., 2012, n. 775 ss). Ainsi, une facture adressée par le vendeur à l'acheteur vaut reconnaissance de dette si elle est signée par l'acheteur sans réserve ni condition (KRAUSKOPF, La mainlevée provisoire : quelques jurisprudences récentes *in* JdT 2008 II 32).

Une reconnaissance de dette peut aussi résulter d'un ensemble de pièces dans la mesure où il en ressort les éléments nécessaires. Cela signifie que le document signé doit clairement et directement faire référence, ou renvoyer aux documents qui mentionnent le montant de la dette ou permettent de le chiffrer. Une référence n'est concrète que si le contenu des documents auxquels il est renvoyé est connu du déclarant et visé par la manifestation de volonté signée. En d'autres termes, cela signifie que le montant de la dette doit être fixé ou aisément déterminable dans les pièces auxquelles renvoie le document signé, et ce au moment de la signature de ce dernier (cf. ATF 139 III 297 consid. 2.3.1; 132 III 480 consid. 4.1). La reconnaissance de dette implique l'indication de la somme reconnue et la signature du débiteur; s'il y a plusieurs pièces, la signature du débiteur doit figurer sur la pièce qui a un caractère décisif (PANCHAUD/CAPREZ, La mainlevée d'opposition, 2e éd. 1940, p. 12).

2.4.2 En l'espèce, le montant des frais de cadastration n'était certes pas chiffré dans le contrat, mais était déterminé et reconnaissable par les parties au moment de la signature du contrat de vente du 7 mai 2015, sa fixation étant réglée par la loi et n'étant pas laissée à la libre disposition des cocontractants. En effet, les frais de cadastration des bâtiments sont calculés sur la base de la valeur indiquée par le propriétaire dans le cadre de la demande de permis de construire (art. 87 al. 2 LMO) et ces frais sont fixés légalement par l'Ordonnance fixant le tarif des frais de cadastration des bâtiments (RSF 214.6.16). Même si la valeur de la construction n'est pas mentionnée dans le contrat de vente-entreprise, la construction étant en cours de réalisation au moment de la conclusion du contrat (page 7), les parties (et en particulier le recourant) connaissaient nécessairement la valeur qui avait été indiquée, auparavant déjà, dans la demande de permis de construire. En l'espèce, les frais de cadastration ont été calculés sur une valeur d'immeuble entre CHF 401'000.- et CHF 500'000.- et s'élèvent à CHF 1'320.-, montant auquel s'ajoute la TVA (art. 87 al. 7 LMO). Rien n'indique que l'autorité de taxation aurait fait application de l'exception prévue par l'art. 87 al. 4 LMO, permettant le cas échéant de tenir compte d'une valeur de réalisation plus élevée que celle annoncée. De plus, la valeur retenue est quoi qu'il en soit inférieure à la valeur de CHF 975'000.- représentant le montant du prix de vente de l'immeuble. Il en résulte que le contrat notarié constitue un titre de reconnaissance de dette valable au sens de l'art. 82 LP et que c'est à juste titre que la Présidente a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition. Le grief doit être rejeté.

3.

3.1. Selon l'art. 106 al. 1 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie qui succombe, soit en l'occurrence le recourant. Les frais comprennent d'une part les frais judiciaires (art. 95 al. 1 let. a et al. 2 CPC, art. 124 LJ, art. 10 s. et 19 RJ) et d'autre part les dépens (art. 95 al. 3 CPC).

3.2. Les frais judiciaires sont fixés à CHF 200.- et sont mis à la charge du recourant. Le montant sera prélevé sur l'avance de frais.

3.3. Les dépens dus par le recourant aux intimés sont, conformément à l'art. 64 al. 1 let. e RJ, fixés de manière globale à CHF 1'077.-, TVA par CHF 77.- comprise.

*(dispositif en page suivante)*

## la Cour arrête :

I. Le recours est rejeté.

Partant, la décision de la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de la Gruyère du 26 mars 2019 est confirmée.

II. Les frais de la procédure de recours sont mis à la charge de A.\_\_\_\_\_.

Les frais judiciaires sont fixés à CHF 200.- et prélevés sur l'avance versée.

Les dépens dus à C.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ par A.\_\_\_\_\_ sont fixés à CHF 1'070.-, TVA par CHF 77.- comprise.

III. Notification.

Cet arrêt peut faire l'objet d'un recours constitutionnel au Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent sa notification. La qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF). L'acte de recours motivé doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

*Fribourg, le 28 juin 2019/cdu*

La Présidente :

La Greffière-rapporteure :