

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 29 mars 2012

Présidence de M. HACK, président
Juges : M. Sauterel et Mme Rouleau
Greffier : Mme van Ouwenaller

Art. 82 LP

La Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal, statuant à huis clos en sa qualité d'autorité de recours en matière sommaire de poursuites, s'occupe du recours exercé par **PPE.**_____, à Montreux, contre le prononcé rendu le 9 juin 2011, à la suite de l'audience du 13 mai 2011, par le Juge de paix du district de La Riviera - Pays-d'Enhaut, dans la cause opposant la recourante à **A.C.**_____, à Montreux.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) Le 4 janvier 2011, à la réquisition de PPE._____, l'Office des poursuites du district de La Riviera - Pays-d'Enhaut a notifié à A.C._____ un commandement de payer dans la poursuite n° 5'651'246 portant sur les montants de 1'039 fr. 50, avec intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} janvier 2010 (I), 1'039 fr. 50, avec intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} avril 2010 (II), 1'024 fr. 65, avec intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} juillet 2010 (III), 1'024 fr. 65, avec intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} septembre 2010 (IV), et 4'950 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} juillet 2010 (V), et mentionnant comme titre de la créance ou cause de l'obligation, "Solidairement avec B.C._____, [...]": (I) "Charges de copropriété du 1^{er} trimestre 2010", (II) "Charges de copropriété du 2^{ème} trimestre 2010", (III) "Charges de copropriété du 3^{ème} trimestre 2010", (IV) "Charges de copropriété du 4^{ème} trimestre 2010", (V) "Appel extraordinaire 2010 selon procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 18 mai 2010". La poursuivie a formé opposition totale.

b) Le 25 février 2011, la poursuivante a requis du Juge de paix du district de La Riviera-Pays d'Enhaut qu'il prononce la mainlevée provisoire de l'opposition, à concurrence de 1'039 fr. 50, plus intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} janvier 2010, 1'039 fr. 50, plus intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} avril 2010, 1'039 fr. 65, plus intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} juillet 2010, 1'039 fr. 65 plus intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} septembre 2010, et 4'950 fr. plus intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} juillet 2010, soit au total 9'088 fr. 20 en capital. A l'appui de sa requête, elle a produit, outre l'original du commandement de payer précité, les pièces suivantes:

- l'extrait du Registre foncier de la parcelle [...] de la Commune de Montreux constituée en PPE, comprenant notamment un lot [...] de 198/1000;

- l'extrait du Registre foncier du lot [...] de la parcelle de base [...] dont B.C. _____ et A.C. _____ sont copropriétaires, chacun pour une demie;
- le règlement d'utilisation et d'administration de la PPE. _____ dont l'article 9 prévoit ceci:

"Les frais communs seront répartis entre les copropriétaires, proportionnellement à leurs quotes-parts de copropriété.

Rentrent en particulier dans les frais communs:

a) les dépenses d'entretien et d'exploitation courante (eau, électricité pour les locaux communs);

les réparations et restaurations des parties communes;

b) les primes d'assurance incendie du bâtiment;

[...]

Cette liste est purement énumérative.

Les décomptes seront établis par l'un des copropriétaires ou un par un (sic) tiers mandaté par ceux-ci et ce conformément à l'usage.

[...]"

- le procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires du 18 mai 2010 à laquelle B.C. _____ a assisté, contenant l'approbation du budget 2010, de 45'900 fr., payable au 1^{er} juillet 2010, dont 20'900 fr. à titre de charges courantes et 25'000 fr. à titre d'appel de fonds extraordinaire;
- une attestation du Greffier du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois du 13 août 2010 certifiant que ni la poursuivie ni B.C. _____ n'ont ouvert action contre le procès-verbal précité;
- une lettre du 26 novembre 2010 par laquelle le mandataire de la poursuivante a imparti à la poursuivie et à B.C. _____ un ultime délai au 8 décembre 2010 pour s'acquitter de la somme de 10'000 fr., soit 9'088 fr. 20 plus les "frais et intérêts courus à ce jour";

Le 13 mai 2011, le juge de paix a tenu audience en présence des parties.

2. Par prononcé rendu le 9 juin 2011, le Juge de paix du district de La Riviera – Pays-d'Enhaut a rejeté la requête de mainlevée, arrêté à 210 fr. les frais judiciaires mis à la charge de la partie poursuivante et dit qu'il n'était pas alloué de dépens.

Par lettre du 14 juin 2011, la poursuivante a requis la motivation du prononcé. La décision motivée a été adressée pour notification aux parties le 11 août 2011.

Le premier juge a considéré que la poursuivante ne disposait pas d'une reconnaissance de dette valant titre à la mainlevée provisoire, la signature d'une liste de présence par son représentant lors de l'assemblée des copropriétaires étant à cet égard insuffisante, que la communauté des propriétaires d'étages étant dotée de protections légales particulières telles l'hypothèque légale (art. 712i CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210]) ou le droit de rétention (art. 712k CC), ces règles suffisaient à obtenir du copropriétaire sa contribution aux charges et qu'ainsi, la requête de mainlevée provisoire de l'opposition devait être rejetée.

3. Le 22 août 2011, la poursuivante a adressé à la cour de céans un recours motivé contre le prononcé par lequel elle concluait, avec dépens, à ce que la mainlevée soit prononcée à concurrence des montants réclamés dans la poursuite en capital et intérêt.

Le 21 octobre 2011, la poursuivie a transmis ses déterminations, concluant au rejet du recours. Elle a produit des pièces et a requis la production du dossier de la cause [...], pendante devant le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne.

En droit :

I. Le recours a été déposé dans le délai de dix jours qui a suivi la notification de la décision motivée, conformément à l'art. 321 al. 2 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272). Il est motivé et contient des conclusions (art. 321 al. 1 CPC). Il est dès lors recevable.

La réponse de l'intimée est également recevable, ayant été déposée dans le délai de l'art. 322 al. 2 CPC. En revanche, les pièces qu'elle a produites à l'appui de sa réponse qui ne figurent pas au dossier de première instance sont irrecevables, l'art. 326 CPC prohibant la production de nouvelles pièces. Pour la même raison, il ne peut être donné suite à sa réquisition.

II. a) La recourante conteste le raisonnement du premier juge. Elle soutient qu'une reconnaissance de dette au sens strict n'est pas le seul document valant titre de mainlevée provisoire, se prévaut de la jurisprudence constante de la cour de céans en matière de charges de PPE et relève que les voies de droit offertes par les art. 712i et k CC sont en réalité des garanties.

b) Le poursuivant dont la poursuite est frappée d'opposition peut, s'il se trouve au bénéfice d'une reconnaissance de dette, requérir la mainlevée provisoire de l'opposition, que le juge prononce si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 LP). Constitue une reconnaissance de dette l'acte authentique ou sous seing privé d'où résulte la volonté du poursuivi de payer au poursuivant, sans réserve ni condition, une somme déterminée ou aisément déterminable, et échue (Panchaud/Caprez, la mainlevée d'opposition, § 1; Gilléron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 29 ad art. 82 LP; ATF 130 III 87 c. 3.1, JT 2004 II 118; ATF 122 III 125 c. 2, JT 1998 II 82). La reconnaissance de dette ne vaut en effet titre à la mainlevée provisoire que si le montant de la prétention déduite en poursuite est chiffré de façon précise dans le titre lui-même ou dans un écrit annexé auquel la reconnaissance se rapporte; cette indication

chiffrée doit permettre au juge de la mainlevée de statuer sans se livrer à des calculs compliqués et peu sûrs (Gilléron, op. cit., n. 42 ad art. 82 LP).

La procédure de mainlevée n'a pas pour but de constater la réalité de la créance en poursuite, mais l'existence d'un titre exécutoire (ATF 132 III 140 c. 4.1.1; rés. in JT 2006 II 187). Dans cette procédure, le juge ne se prononce pas sur l'existence de la créance, mais seulement sur l'apparence du droit tel qu'il ressort du titre produit (Muster, La reconnaissance de dette abstraite, art. 17 CO et 82 ss LP, Etude historique et de droit actuel, thèse Lausanne 2004, p. 170). Il importe en revanche peu que le titre apporte la preuve complète et liquide de la créance déduite en poursuite, c'est-à-dire qu'il énonce tant le nom du débiteur que celui du créancier, le montant de la prétention et son échéance, et qu'il en résulte la volonté claire du débiteur de payer ce montant (ibidem, p. 171).

Le juge de la mainlevée examine donc seulement la force probante du titre produit par le créancier, sa nature formelle – et non la validité de la créance – et lui attribue force exécutoire si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable ses moyens libératoires. Le débiteur n'a pas à apporter la preuve absolue (ou stricte) de ses moyens libératoires, mais seulement leur simple vraisemblance (ATF 130 III 321 c. 3.3, p. 325; ATF 132 III 140 c. 4.4.1).

En matière de charges de copropriété par étages, la cour de céans considère, dans une jurisprudence constante, que le règlement de PPE, rapproché du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires fixant le budget des charges vaut titre à la mainlevée provisoire pour la contribution aux charges de l'immeuble des copropriétaires concernés (CPF, 22 janvier 2009/12; CPF, 26 octobre 2000/426 et réf. citée).

c) Les art. 712i et 712k CC ne poursuivent pas le même but que la procédure de poursuite. Ils constituent des moyens coercitifs de la communauté de propriétaires (Wermelinger, La propriété par étage, n. 1

ad art. 712i CC) et ont pour fonction de garantir sa créance (ibidem, n. 8 ad art. 712i CC, n. 10 ad art. 712k CC). Pour obtenir le paiement, la communauté créancière doit agir par la voie de la poursuite et de la mainlevée ou procéder au fond, en reconnaissance de dette, en prenant des conclusions en paiement. Ainsi, le raisonnement du premier juge est erroné.

d) En l'espèce, les montants en poursuite sont des charges de copropriété par étage et une participation à un appel de fonds extraordinaire voté en assemblée générale des copropriétaires du 18 mai 2010. La poursuivante qui a produit deux extraits du registre foncier, le règlement d'utilisation et d'administration de la PPE, ainsi que le procès-verbal de cette assemblée dispose donc en principe contre l'intimée d'un titre à la mainlevée provisoire à concurrence de 198/1000 de 45'900 fr., soit 9'088 fr. 20 dont 4'138 fr. 20 pour les charges courantes et 4'950 fr. pour l'appel de fonds extraordinaire.

L'addition des montants demandés dans le commandement de payer donne un total de 4'128 fr. 30, soit 9 fr. 90 de moins que les 4'138 fr. 20 dus. Selon l'art. 58 al. 1 CPC, le tribunal ne peut accorder à une partie plus que ce qu'elle a demandé.

Le montant était payable au 1^{er} juillet 2010, les intérêts moratoires sont dès lors dus dès le lendemain de cette date (art. 102 al. 2 et 104 CO [Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220]).

Il y a donc lieu de prononcer la mainlevée de l'opposition pour 4'128 francs 30 et 4'950 fr., soit 9'078 fr. 30 au total, avec intérêt moratoire à 5% l'an dès le 2 juillet 2010.

e) Il sied ici de s'assurer que les copropriétaires du lot [...] de la Commune de Montreux, soit l'intimée et B.C. _____, sont solidairement responsables du paiement des charges de la PPE.

Selon l'art. 143 CO, il y a solidarité entre plusieurs débiteurs lorsque ceux-ci déclarent s'obliger de manière qu'à l'égard du créancier, chacun d'eux soit tenu pour le tout (al. 1). A défaut d'une telle déclaration, la solidarité n'existe que dans les cas prévus par la loi (al. 2).

L'engagement pris en commun par deux personnes n'implique pas nécessairement la solidarité entre elles. En cas de doute, il convient d'opter pour la divisibilité de la dette (CPF, 16 août 2001/340; CPF, 3 novembre 1994/669; CPF, 4 août 1994/479), Ainsi, la solidarité ne se présume jamais; le créancier doit la prouver. Elle naît soit par la volonté des parties, soit par la loi (Romy, Commentaire romand, n. 5 ad art. 143 CO). En l'absence de déclaration expresse, la solidarité passive peut cependant être déduite d'éléments ou de circonstances démontrant que les débiteurs ont eu l'intention de s'engager solidairement entre eux (Romy, op. cit., n. 7 ad art. 143 CO; Schnyder, Basler Kommentar, n. 7 ad art. 143 CO; Engel, Traité des obligations en droit suisse, p. 837). Ces circonstances doivent être interprétées d'après le principe de la confiance, mais elles doivent être indubitables (ATF 123 III 53 c. 5a, rés. in JT 1999 I 179; ATF 49 III 205 c. 4 non traduit in JT 1925 II 18). Elles peuvent résulter par exemple de l'interdépendance des dispositions d'un contrat ou d'éléments de fait particuliers (ATF 116 II 707 c. 3, JT 1991 I 357), notamment du fait que des partenaires ont entrepris ensemble la réalisation d'un but commun (RSJ 1994 p. 218, c. 3, RVJ 1992 p. 346 c. 3). Ainsi, la jurisprudence a retenu la solidarité passive entre des époux débiteurs de factures relatives à la construction d'une maison familiale, entre des époux qui avaient contracté ensemble un emprunt pour faire face à leurs besoins communs ou qui avaient reçu un prêt dont ils ont garanti le remboursement par une cession de salaire (Romy, op. cit., n. 7 in fine ad art. 143 CO et les réf. citées aux notes infrapaginales nn. 19 à 21). La cour de céans (CPF, 12 mars 2009/87) a retenu la solidarité dans le cas de l'achat d'un immeuble en copropriété par deux sociétés; elle a estimé que les deux acheteuses formaient une société simple.

En l'espèce, il ressort de l'extrait du registre foncier produit par la poursuivante et de la réponse de l'intimée au recours que cette dernière et B.C._____ sont mariés et vivent ensemble dans l'immeuble concerné. Conjointes et copropriétaires d'une part de la PPE dans laquelle ils sont tous deux domiciliés, ils doivent ainsi être considérés comme débiteurs solidaires des charges de la PPE.

III. a) L'intimée ne conteste pas être débitrice des charges de la PPE mais expose avoir dû "surseoir temporairement à cette obligation" parce que la recourante ne respecterait pas une de ses obligations, prévue à l'art. 8 du règlement de copropriété, savoir celle d'assurer les parties communes du bâtiment contre les dégâts d'eau.

Rien dans ce règlement ou dans le procès-verbal d'assemblée des copropriétaires du 18 mai 2010 ne permet de lier ces deux obligations. En conséquence, l'intimée ne peut pas soumettre sa participation aux charges à la condition que la PPE respecte une autre de ses obligations.

b) L'intimée allègue en outre avoir subi un dommage et ouvert action contre la recourante le 29 juillet 2011. On pourrait comprendre qu'elle sous-entend avoir une créance à opposer en compensation à celle en poursuite. Cependant, une telle créance n'étant absolument pas rendue vraisemblable, elle ne saurait justifier un refus de mainlevée.

IV. Le recours doit ainsi être admis partiellement dans le sens des considérants qui précèdent. La recourante obtient ainsi gain de cause, sauf sur la question du point de départ des intérêts moratoires.

Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 210 fr., sont mis à la charge de la poursuivie (art. 106 al. 1 CPC). Cette dernière

doit verser à la poursuivante, assistée d'un conseil, la somme de 810 fr. à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de première instance.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 450 fr., sont mis à la charge de l'intimée. Celle-ci doit verser à la recourante, assistée d'un conseil, la somme de 1'350 fr. à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

Par ces motifs,
la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos en sa qualité d'autorité
de recours en matière sommaire de poursuites,
p r o n o n c e :

- I. Le recours est admis partiellement.

- II. Le prononcé est réformé en ce sens que l'opposition formée par A.C. _____ au commandement de payer n° 5'651'246 de l'Office des poursuites du district de La Riviera - Pays d'Enhaut, notifié à la réquisition de PPE. _____ est provisoirement levée à concurrence de 9'078 fr. 30 (neuf mille septante-huit francs et trente centimes), plus intérêt à 5% l'an dès le 2 juillet 2010.

L'opposition est maintenue pour le surplus.

Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 210 fr. (deux cent dix), sont mis à la charge de la poursuivie. Cette dernière doit verser à la poursuivante 810 fr. (huit cent dix francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de première instance.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 450 fr. (quatre cent cinquante francs), sont mis à la charge de l'intimée A.C._____.

IV. L'intimée A.C._____ doit verser à la recourante PPE._____ la somme de 1'350 fr. (mille trois cent cinquante francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

V. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 29 mars 2012

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, prend date de ce jour.

Il est notifié, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Denis Sulliger, avocat (pour PPE._____);
- Mme A.C._____.

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 9'078 fr. 30.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours

constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, au moins à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué à :

- M. le Juge de paix du district de La Riviera – Pays-d'Enhaut.

La greffière :