

## **COUR DES POURSUITES ET FAILLITES**

---

---

Séance du 22 janvier 2009

---

Présidence de M. MULLER, président  
Juges : MM. Hack et Sauterel  
Greffier : Mme Nüssli

\*\*\*\*\*

### **Art. 82 LP**

La Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal, statuant en audience publique en sa qualité d'autorité de recours en matière sommaire de poursuites, s'occupe du recours exercé par **A.**\_\_\_\_\_, à [...], contre le prononcé rendu le 9 juillet 2008, à la suite de l'audience du 2 juillet 2008, par le Juge de paix du district de Vevey, dans la cause opposant le recourant à la **COMMUNAUTÉ DES COPROPRIÉTAIRES DE LA PPE W.**\_\_\_\_\_, à [...].

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

**En fait :**

**1.** Il ressort de plusieurs extraits du registre foncier de Montreux que la société V.\_\_\_\_\_ SA est, depuis le 1<sup>er</sup> février 2007, administratrice de la Communauté des copropriétaires de la PPE W.\_\_\_\_\_, constituée sur le bien-fonds 8559 de la Commune de [...], et qu'A.\_\_\_\_\_ est propriétaire de plusieurs parts de cette PPE, à savoir :

- N° d'immeuble : 2164, quote-part : 16/1000 avec droit exclusif sur des locaux situés au rez-de-chaussée ouest, lot 4 du plan;

- N° d'immeuble : 2165, quote-part : 44/1000 avec droit exclusif sur un appartement de trois pièces situé au rez-de-chaussée centre, lot 5 du plan;

- N° d'immeuble : 2166, quote-part : 20/1000 avec droit exclusif sur des locaux situés au rez-de-chaussée sud-est, lot 6 du plan;

- N° d'immeuble : 2168, quote-part : 46/1000 avec droit exclusif sur un appartement de trois pièces situé au premier étage centre, lot 8 du plan;

- N° d'immeuble : 2169, quote-part : 56/1000 avec droit exclusif sur un appartement de quatre pièces situé au premier étage sud-est, lot 9 du plan.

Le Règlement d'administration et d'utilisation de la PPE (ci-après : le Règlement) prévoit en particulier à son article 14 que chaque copropriétaire doit verser à l'administrateur, dans les quinze premiers jours de chaque trimestre civil, une avance sur sa contribution aux charges communes, qui est fixée chaque année par l'assemblée des copropriétaires, le solde débiteur de l'exercice précédent étant payé dans les trente jours dès l'approbation des comptes par l'assemblée. Il est

également prévu que les copropriétaires qui ne verseraient pas leur contribution dans les délais fixés sont passibles d'une pénalité de retard de 5 %. L'article 15 du Règlement détermine les éléments constituant les charges et frais communs; les articles 16, 17 et 19 indiquent les autres contributions dues par les copropriétaires, à savoir les frais de chauffage central et d'eau chaude, ainsi que la participation au fonds de rénovation.

**2.** Lors de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires, qui s'est tenue le 2 mai 2006, les comptes de l'exercice 2005 ont été approuvés à l'unanimité, mais l'assemblée, à l'unanimité également, n'a pas donné décharge à l'administratrice d'alors J. \_\_\_\_\_ SA pour l'exercice 2005, relevant que la comptabilité n'avait pas été tenue selon les décisions prises lors des assemblées. Le procès-verbal de l'assemblée générale mentionne à cet égard ce qui suit :

"Frais Divers

M. O. \_\_\_\_\_ relève que les honoraires concernant l'établissement du rapport d'analyse par la maison U. \_\_\_\_\_ Sàrl de Fr. 26'900.00 a été payé le jour suivant l'assemblée par la J. \_\_\_\_\_ SA et porté en compte du poste "Frais divers". M. Z. \_\_\_\_\_ informe qu'aucune décision n'a été prise à cet effet lors de la dernière assemblée."

Par ailleurs, l'assemblée a adopté à l'unanimité le budget de l'année 2006, qui présente un total de 151'220 francs. Une répartition de cette somme entre les copropriétaires a été établie le 23 juin 2006. Elle prévoit que sont à la charge d'A. \_\_\_\_\_ les montants suivants : 4'701 fr. 35 (lot N°1), 3'125 fr. 95 (lot N° 4), 7'145 fr. 50 (lot N° 5), 4'580 fr. 90 (lot N° 6), 4'549 fr. 50 (lot N° 7), 6'250 fr. 75 (lot N° 8) et 8'758 francs 30 (lot N° 9), soit au total : 39'112 fr. 25.

A. \_\_\_\_\_ a versé, le 10 juillet 2006, la somme de 46'350 fr. 80 au conseil de la Communauté des copropriétaires.

**3.** Il ressort des comptes de l'exercice 2006 que les charges effectives de la PPE se sont élevées à 141'945 fr. (151'220 fr. prévus au budget).

Un "décompte PPE au 31.12.2006" du 10 avril 2007, répartissant entre les copropriétaires le montant total des charges précité de 141'945 fr., ainsi que la somme de 79'107 fr. 70 mentionnée sous une rubrique "divers", indique qu'il subsistait au 31 décembre 2006, à la charge d'A.\_\_\_\_\_ les soldes débiteurs suivants : 1'154 fr. 65 (lot N° 4), 2'863 fr. 95 (lot N° 5), 1'645 fr. 70 (lot N° 6), 2'753 fr. 85 (lot n° 8) et 3'235 fr. (lot N° 9), soit au total 11'653 fr. 15. Ce décompte mentionne les versements effectués par A.\_\_\_\_\_ pour cette période, soit les montants suivants : 5'661 fr. 10, 3'701 fr. 65, 8'507 fr. 80, 5'601 fr. 40, 5'270 fr. 85, 6'953 fr. 90 et 10'654 fr. 10.

On peut lire dans le procès-verbal de l'assemblée ordinaire des copropriétaires, qui s'est tenue le 1<sup>er</sup> mai 2007, ce qui suit :

**"4. Approbation des comptes de l'exercice du 01.01.2006 au 31.12.2006**

A l'unanimité de l'assemblée, les comptes sont approuvés, tout en précisant que les soldes de l'exercice 2005 des comptes établis par la J.\_\_\_\_\_ SA ont été repris pour l'établissement de la comptabilité 2006 par V.\_\_\_\_\_ SA.

La J.\_\_\_\_\_ SA avait effectué un appel de charges de Fr. 50'000.00 en 2005. Ce montant a couvert les charges effectives de l'exercice 2005 et par conséquent n'a pas été provisionné pour les travaux extraordinaires. C'est pourquoi, à la suite de l'assemblée générale tenue en 2006, un deuxième appel de charges de Fr. 50'000.00 a été effectué par notre service de comptabilité et porté au fonds de rénovation. L'assemblée approuve à l'unanimité ce procédé du service de comptabilité des PPE de V.\_\_\_\_\_ SA, moins une voix de Me Peca, représentant M. A.\_\_\_\_\_."

Il ressort également du procès-verbal que l'assemblée a accepté un appel de charges extraordinaires de 290'000 fr. pour la

réfection des façades de l'immeuble, payable par deux acomptes en mai et septembre et adopté à l'unanimité le budget de l'année 2007 pour un montant total de 155'000 francs.

**4.** Le 2 mai 2007, A. \_\_\_\_\_ a versé la somme de 9'778 fr. 20 en faveur de la PPE.

Dans un courrier adressé le 30 mai 2007 au conseil d'A. \_\_\_\_\_, V. \_\_\_\_\_ SA a en outre accusé réception des versements suivants :

- 21 mai 2007 Fr. 7'300.00
- 21 mai 2007 Fr. 11'850.00
- 22 mai 2007 Fr. 17'912.30.

Il était encore mentionné dans cette lettre la vente du lot N° 7, intervenue le 18 mars 2007.

V. \_\_\_\_\_ SA a établi le même jour un décompte des charges encore dues par A. \_\_\_\_\_ au 30 juin 2007 qui indique les montants suivants :

- lot N° 1 solde Fr. 0.00
- lot N° 4 solde Fr. 0.00
- lot N° 5 solde Fr. 1'709.35
- lot N° 6 solde Fr. 2'900.00
- lot N° 7 solde Fr. 87.30
- lot N° 8 solde Fr. 6'670.00
- lot N° 9 solde Fr. 8'120.00

Le 22 août 2007, A. \_\_\_\_\_ a versé à la PPE la somme de 14'725 francs 45.

V. \_\_\_\_\_ SA a établi le 25 octobre 2007, un nouveau décompte relatif aux charges dues par A. \_\_\_\_\_ pour les lots 4, 5, 6, 8 et 9 (pièce 10), qui se présente comme suit :

"Lot. 636.004.001 (réd. : lot N° 4)

Solde en notre faveur au 31.12.06	Fr. 1'154.65
Charges du 01.01.2007 au 31.03.2007 619.20	Fr.
Charges du 01.04.2007 au 30.06.2007 619.20	Fr.
Charges extraordinaires du 03.05.2007 2'320.00	Fr.
Charges du 01.07.2007 au 30.09.2007 619.20	Fr.

Charges extraordinaires au 11.09.2007			Fr.
2'320.00			
Charges du 01.10.2007 au 31.12.2007			Fr.
619.20			

---

Fr.	8'271.45
-----	----------

Votre versement du 04.05.07	Fr.	781.50	
Votre versement du 21.05.07	Fr.	3'120.00	
Votre versement du 22.05.07	Fr.	811.55	./.
4'713.05			Fr.

---

<b>Solde en notre faveur au 31.12.07 échu le 01.10.07</b>	<b>Fr.</b>
<b><u>3'558.40</u></b>	

Lot. 636.005.001 (réd. : lot N° 5)

Solde en notre faveur au 31.12.06	Fr.	2'863.95
-----------------------------------	-----	----------

Charges du 01.01.2007 au 31.03.2007			Fr.
1'702.80			

Charges du 01.04.2007 au 30.06.2007			Fr.
1'702.80			

Charges extraordinaires du 03.05.2007			Fr.
6'380.00			

Charges du 01.07.2007 au 30.09.2007			Fr.
1'702.80			

Charges extraordinaires du 11.09.2007			Fr.
6'380.00			

Charges du 01.10.07 au 31.12.07	Fr.	1'702.80
---------------------------------	-----	----------

---

Fr.	22'435.15
-----	-----------

Votre versement du 04.05.07	Fr.	1'786.40	
Votre versement du 21.05.07	Fr.	6'870.65	
Votre versement du 22.05.07	Fr.	3'992.50	./.
12'649.55			Fr.

---

<b>Solde en notre faveur au 31.12.07 échu le 01.10.07</b>	<b>Fr.</b>
<b><u>9'785.60</u></b>	

Lot. 636.006.001 (réd. : lot N° 6)

Solde en notre faveur au 31.12.06	Fr.	1'645.70
-----------------------------------	-----	----------

Charges du 01.01.2007 au 31.03.2007	Fr.
774.00	
Charges du 01.04.2007 au 30.06.2007	Fr.
774.00	
Charges extraordinaires du 03.05.2007	Fr.
2'900.00	
Charges du 01.07.2007 au 30.09.2007	Fr.
774.00	
Charges extraordinaires du 11.09.2007	Fr.
2'900.00	
Charges du 01.10.2007 au 31.12.2007	Fr.
774.00	

---

10'541.70 Fr.

Votre versement du 04.05.07	Fr.	1'145.25	
Votre versement du 21.05.07	Fr.	1'000.00	
Votre versement du 22.05.07	Fr.	3'948.45	./.
6'093.70			Fr.

---

**Solde en notre faveur au 31.12.07 échu le 01.10 07** **Fr.**  
**4'448.00**

Lot. 636.008.001 (réd. : lot N° 8)

Solde en notre faveur au 31.12.06		Fr.
2'753.85		
Charges du 01.01.2007 au 31.03.2007		Fr.
1'780.20		
Charges du 01.04.2007 au 30.06.2007		Fr.
1'780.20		
Charges extraordinaires du 03.05.2007		Fr.
6'670.00		
Charges du 01.07.2007 au 30.09.2007		Fr.
1'780.20		
Charges extraordinaires au 11.09.2007		Fr.
6'670.00		
Charges du 01.10.2007 du 31.12.2007		Fr.
1'780.20		

---

23'214.65

Votre versement du 04.05.07	Fr.	1'562.70		
Votre versement du 21.05.07	Fr.	2'300.00		
Votre versement du 22.05.07	Fr.	2'536.10		
Votre versement du 24.08.07	Fr.	6'670.00	./.	Fr.
13'068.80				

---

**Solde en notre faveur au 31.12.07 échu le 01.10.07**      **Fr.\_\_\_\_**  
**10'145.85**

Lot. 636.009.001 (réd. : lot N° 9)

Solde en notre faveur au 31.12.06		Fr.	3'235.00
Charges du 01.01.2007 au 31.03.2007		Fr.	
2'167.20			
Charges du 01.04.2007 au 30.06.2007		Fr.	
2'167.20			
Charges extraordinaires du 03.05.2007		Fr.	
8'120.00			
Charges provisoires du 01.07.2007 au 30.09.2007		Fr.	
2'167.20			
Charges extraordinaires du 11.09.2007		Fr.	
8'120.00			
Charges provisoires du 01.10.2007 au 31.12.2007		Fr.	
2'167.20			

---

Fr. 28'143.80

Votre versement du 04.05.07	Fr.	2'189.60		
Votre versement du 21.05.07	Fr.	2'800.00		
Votre versement du 22.05.06 (recte 07)	Fr.	2'579.80		
Votre versement du 24.08.07	Fr.	8'035.45	./.	Fr.
15'604.85				

---

**Solde en notre faveur au 31.12.2007 échu le 01.10.2007      Fr.  
12'538.95"**

Selon une note d'honoraires intermédiaire du 15 novembre 2007, les honoraires pour les opérations réalisées depuis le 6 août 2007 par le conseil de la Communauté des copropriétaires de la PPE W. \_\_\_\_\_ dans le dossier qui oppose cette dernière à A. \_\_\_\_\_ s'élèvent à 2'223 fr. 85.

5. A la requête de la Communauté des copropriétaires de la PPE W. \_\_\_\_\_, représentée par son administrateur V. \_\_\_\_\_ SA, l'Office des poursuites et faillites de Montreux a notifié le 21 novembre 2007 à A. \_\_\_\_\_, dans la poursuite n° 342'962, les sommes de 1) 11'653 fr. 15, plus intérêt à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> janvier 2007, de 2) 28'823 fr. 65, plus intérêt à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> octobre 2007, et de 3) 2'223 fr. 85, plus intérêt à 5 % l'an dès le 16 novembre 2007. La cause de l'obligation invoquée est :

"1) à 3) Charges PPE [...] à [...], lots 636.004.01 - 636.005.01 -636.006.01 - 636.008.01 - 636.009.01 : solde au 31.12.2006 + exercice 2007; frais supplémentaires 106 CO".

Le poursuivi a formé opposition totale.

Par ordonnance du 20 décembre 2007, le Juge de paix du district de Vevey a autorisé la consignation de la somme de 26'390 fr. par A. \_\_\_\_\_ dans le cadre du litige l'opposant à la Communauté des copropriétaires de la PPE W. \_\_\_\_\_. Il a indiqué que la consignation serait opérée en mains de la Banque Cantonale Vaudoise - Service des

consignations à Lausanne et précisé que le versement devait intervenir d'ici au 31 décembre 2007.

Par acte déposé le 15 février 2008, la poursuivante a requis, avec suite de frais et dépens, la mainlevée provisoire de l'opposition.

Dans ses déterminations du 16 avril 2008, le poursuivi a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de la requête de mainlevée et au maintien de l'opposition.

Par prononcé du 9 juillet 2008, le Juge de paix du district de Vevey, statuant contradictoirement sur la requête de mainlevée déposée le 19 février 2008 par Communauté des copropriétaires de la PPE W.\_\_\_\_\_, a levé provisoirement l'opposition à concurrence de 11'653 fr. 15 plus intérêts à 5 % l'an dès le 16 janvier 2007 et de 28'823 fr. 25 plus intérêt à 5 % l'an dès le 16 octobre 2007 (I), arrêté les frais de justice de la poursuivante à 360 fr. (II) et alloué à cette dernière des dépens par 1'360 fr. (III).

En droit, le premier juge a considéré que le Règlement rapproché du procès-verbal de l'assemblée ordinaire du 1<sup>er</sup> mai 2007 valait reconnaissance de dette et titre de mainlevée au sens de l'art. 82 LP et que les créances 1 et 2 figurant sur le commandement de payer étaient exigibles au jour du dépôt de la réquisition de poursuite. Il a en revanche refusé la mainlevée pour la créance figurant sous chiffre 3 du commandement de payer, considérant qu'elle n'était pas justifiée.

**6.** Par acte du 8 septembre 2009, A.\_\_\_\_\_ a recouru contre ce prononcé, concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme dans le sens du maintien de l'opposition et à sa nullité.

Le recourant a déposé en temps utile un mémoire ampliatif, au pied duquel il a confirmé les conclusions de son recours et pris en outre des conclusions subsidiaires.

L'intimée a conclu, avec dépens, au rejet du recours.

**En droit :**

**I. a)** Le recours, déposé en temps utile (art. 57 al. 1 LVLP, loi d'application dans le canton de Vaud de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 18 mai 1955, RSV 280.05), comporte des conclusions valablement formulées. Il est recevable formellement (art. 461 ss CPC, Code de procédure civile du canton de Vaud du 14 décembre 1966, RSV 270.11, applicables par le renvoi de l'art. 58 al. 1 LVLP). En revanche, les conclusions prises à titre subsidiaire dans le mémoire ampliatif sont tardives et partant irrecevables.

**b)** Saisie d'un recours en nullité, la cour de céans n'examine que les griefs dûment articulés (art. 465 al. 3 CPC par renvoi de l'art. 58 al. 1 LVLP).

En l'espèce, le recourant invoque comme moyen de nullité une appréciation arbitraire des preuves qui aurait conduit le juge de première instance à considérer que la poursuivante disposait d'un titre de mainlevée. L'arbitraire dans l'appréciation des preuves constitue en effet un moyen de nullité au sens de l'art. 444 al. 1 ch. 3 CPC, applicable par le renvoi de l'art. 58 al. 1 LVLP (JT 2001 II 129). Ce moyen est cependant subsidiaire au recours en réforme et ne peut être soulevé que si l'autorité de recours ne dispose pas, dans le cadre d'un tel recours, d'un pouvoir d'examen lui permettant de corriger le vice invoqué (art. 444 al. 1 ch. 3 CPC). Or, la question de l'existence d'un titre de mainlevée provisoire (et donc l'examen des pièces produites à ce sujet par les parties) sera traitée lors de l'examen des moyens de réforme invoqués par le recourant. Dès

lors, il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur ce point dans le cadre du recours en nullité.

**c)** La mainlevée a été requise par la Communauté des copropriétaires de la PPE et le commandement de payer porte la même indication.

Selon l'art. 712l CC, c'est en effet la communauté des copropriétaires qui peut acquérir en son nom les avoirs résultant de sa gestion (al. 1), actionner ou être actionnée en justice ainsi que poursuivre et être poursuivie (al. 2).

Or, la décision attaquée prononce la mainlevée provisoire en faveur de « PPE « [...]».

Il pourrait s'agir là d'un moyen de nullité. Celui-ci n'a toutefois pas été invoqué, de sorte qu'il n'a pas à être examiné. En réforme, le recourant aurait encore pu faire valoir que le prononcé a été rendu à l'égard d'une partie inexistante. Ce moyen peut en principe être examiné d'office, la cour n'étant pas limitée à l'argumentation juridique des parties (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, n. 8 ad art. 452 CPC). En l'espèce toutefois, la partie intimée existe et elle a procédé sous son vrai nom, de sorte que l'on doit considérer que l'on a affaire à une simple désignation inexacte (cf. Poudret, Haldy, Tappy, n. 1 ad art. 139 CPC), qui ne porte pas à conséquence. Il convient dès lors de corriger d'office cette inexactitude, dès lors que le prononcé devra, comme on le verra, être partiellement réformé.

**II. a)** 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; Gilliéron, 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 (Gilliéron, 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, Étude historique et de droit actuel, thèse Lausanne 2004, p. 170). Il importe en revanche 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 (ibid., p. 171).

Le juge de la mainlevée provisoire 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 vraisemblables 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. 4.1.1. p. 142).

**b)** En l'espèce, les montants en poursuite sont des parts de charges de copropriété par étage (pour 2006), respectivement des acomptes (pour 2007). La cour de céans a admis, de longue date, que le règlement de PPE, rapproché du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires fixant le budget des charges vaut reconnaissance de dette pour la contribution aux charges de l'immeuble (CPF, 26 octobre 2000/426 et les réf. cit.). A fortiori en est-il de même pour les charges arrêtées. Il faut préciser toutefois que le requérant doit aussi établir par pièce que le poursuivi est bien propriétaire des parts de PPE concernées.

Les comptes de l'exercice de 2006 ainsi que le règlement de la PPE ont été produits. L'art. 15 de ce règlement détermine les éléments pris en compte dans les charges et frais communs et l'art. 14 prévoit que le solde débiteur de l'exercice précédent est payé dans les 30 jours dès l'approbation des comptes par l'assemblée. Le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 20 mars 2007 a également été produit; il en ressort que les comptes 2006 ont été approuvés à l'unanimité.

Ces pièces valent donc en principe titre de mainlevée provisoire, comme l'a retenu le premier juge. Il convient encore d'examiner si elles justifient la mainlevée dans le cas particulier.

**c)** Le recourant soutient que les comptes de l'année 2006 n'ont en réalité pas été approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires. Il se réfère en particulier à la mention figurant au procès-verbal de cette assemblée selon laquelle les comptes sont approuvés, "tout en précisant que les soldes de l'exercice 2005 des comptes établis par la J. \_\_\_\_\_ SA ont été repris pour l'établissement de la comptabilité 2006 par V. \_\_\_\_\_ SA". Selon le recourant, des irrégularités ont été constatées dans la tenue de la comptabilité par l'ancienne administratrice, de sorte que les comptes 2005 seraient faux, ainsi que ceux de 2006, dans la mesure où ils reprennent les soldes de l'année précédente.

Il est certes établi que l'assemblée des copropriétaires du 2 mai 2006, qui relevait que, pour l'exercice 2005, la comptabilité n'était pas conforme aux décisions prises, n'a pas donné décharge à l'ancienne administratrice de la PPE. Toutefois les comptes 2005 ont été approuvés de même que ceux de l'exercice 2006. Contrairement à ce que soutient le recourant on ne saurait voir dans la mention relative à la prise en compte des soldes de l'exercice 2005 une condition sine qua non de l'approbation des comptes 2006. La formulation utilisée dans le procès-verbal de l'assemblée du 1<sup>er</sup> mai 2007 ne laisse nullement entendre que l'approbation des comptes 2006 serait soumise à une condition. Il s'agit davantage du rappel d'un point déjà évoqué lors de la précédente assemblée et qui, apparemment n'aurait pas encore été réglé. L'approbation des comptes doit donc être considérée comme pure et simple.

Quant à l'argument tiré de la fausseté des comptes 2005 et 2006, il constitue un moyen de fond qui n'est pas recevable en mainlevée où seule doit être examinée la force probante du titre produit. Or, celle-ci est en l'espèce réalisée dès lors que les comptes ont été formellement approuvés.

**d)** Le premier montant réclamé en poursuite, de 11'653 fr. 15, concerne le solde des charges dues pour l'année 2006. Ce montant correspond à ce qui est dû pour les lots 4, 5, 6, 8 et 9 selon les comptes de l'exercice 2006.

Le recourant fait valoir avoir versé 46'350 fr. 80, alors que sa part était de 39'112 fr. 25 selon le budget et que les charges de 2006 auraient été inférieures au montant budgété, de sorte qu'il serait impossible qu'il subsiste un solde à sa charge.

On relèvera en premier lieu que le montant de 39'112 fr. 25 précité figure dans le calcul des charges à titre d'acomptes et qu'il concerne aussi deux lots qui ne sont pas litigieux.

S'il est vrai que les charges effectives de l'année 2006 ont été, selon les comptes, inférieures de quelques 10'000 fr. au montant budgété, il s'ajoute à celles-ci, un poste "divers" lequel totalise pour l'ensemble de la PPE 79'107 fr. 70. On peut certes s'étonner que ce poste, qui représente arithmétiquement plus de la moitié des charges, ne paraisse avoir fait l'objet d'aucune explication de l'administratrice de la copropriété, ni de remarque de la part des vérificateurs des comptes lors de l'assemblée du 1<sup>er</sup> juin 2007. Toutefois, la question de l'exactitude des comptes ou de leur conformité aux décisions prises par l'assemblée des copropriétaires échappe à la compétence du juge de la mainlevée. C'est au recourant de la faire valoir, cas échéant, devant le juge du fond. En l'état, il suffit de constater que les comptes 2006 ont été approuvés et qu'ils valent ainsi titre de mainlevée provisoire.

On observera enfin que la somme de 46'350 fr. 80 versée par le recourant le 10 juillet 2006 a bien été prise en compte dans le décompte des montants dus par ce dernier, la totalité des montants comptabilisés au titre de versements correspondant précisément à cette somme (5'661 fr. 10 + 3'701 fr. 65 + 8'507 fr. 80 + 5'601 fr. 40 + 5'270 fr. 85 + 6'953 fr. 90 + 10'654 fr. 10).

Dans ces conditions, il y a lieu de constater que l'intimée dispose bien d'un titre à la mainlevée pour la somme de 11'653 fr. 15, représentant le solde des charges de copropriété dues par le recourant pour l'année 2006.

L'intérêt moratoire n'est dû que si la dette est exigible et le débiteur en demeure (art. 104 CO). La demeure du débiteur intervient en règle générale par l'interpellation du créancier (art. 102 al. 1<sup>er</sup> CO) ou automatiquement, lorsque le jour de l'exécution a été déterminé d'un commun accord ou fixé par l'une des parties en vertu d'un droit à elle réservé et au moyen d'un avertissement régulier (*Fixgeschäft*, art. 102 al. 2 CO).

L'art. 14 du règlement de la copropriété prévoit une "pénalité de retard" de 5 % pour les copropriétaires qui ne verseraient pas leur part dans les délais fixés. Le solde débiteur de l'exercice précédent est payable dans les 30 jours dès l'approbation des comptes par l'assemblée des copropriétaires. Il s'agit précisément d'un Fixgeschäft.

En l'espèce, l'intérêt sur la somme de 11'653 fr. 15 est ainsi dû sans interpellation dès le 1er juin 2007, soit le lendemain du délai de trente jours après l'approbation des comptes par l'assemblée générale, laquelle a eu lieu le 1<sup>er</sup> mai 2007. Le prononcé attaqué doit ainsi être réformé sur ce point.

**e)** Le second montant réclamé en poursuite, de 28'823 fr. 25, concerne des acomptes de charges pour l'année 2007. A juste titre, le recourant fait valoir que le décompte établi le 25 octobre 2007 par l'administrateur de la PPE ne vaut pas titre à la mainlevée.

Il ressort du procès-verbal de l'assemblée générale du 1<sup>er</sup> mai 2007 - qui, lui, vaut titre de mainlevée provisoire - que les copropriétaires ont approuvé un appel de charges extraordinaire de 290'000 fr. et un budget de charges (courantes) de 155'000 francs. L'intimée fait valoir que les acomptes réclamés correspondent à une répartition de ces sommes par millièmes entre les copropriétaires.

Selon les extraits du registre foncier produits, les parts de copropriété du recourant (lots Nos 4, 5, 6, 8 et 9) correspondent respectivement à 16, 44, 20, 46 et 56 millièmes, soit en tout 182 millièmes. Dès lors, le montant des acomptes de charges ordinaires et extraordinaires pour ces lots devrait s'élever à 80'990 fr. (182 millièmes de 445'000 fr.). Les montants versés par le recourant totalisent 61'565 fr. 65 (9'777 fr. 20 + 7'300 fr. + 11'850 fr. + 17'912 fr. 30 + 14'725 fr.), de sorte qu'il subsisterait un solde dû sur les acomptes de charges 2007 de

19'424 fr. 35. Or, cette somme ne correspond pas à ce qui est réclamé en poursuite.

En calculant les seules charges courantes pour les lots du recourant, on parvient à un montant de 28'120 fr. (182 millièmes de 155'000 fr.), qui ne correspond pas non plus au montant réclamé.

Dans ses déterminations, l'intimée indique qu'il convient d'effectuer le calcul lot par lot. Elle a ainsi calculé que le montant de l'acompte des charges 2007 se montait pour le lot N° 4 (16 millièmes) à 2'404 fr. 15, compte tenu des versements du recourant, par 4'713 fr. 05 (selon la répartition effectuée par l'intimée). Or, sur la base des éléments précités, on parvient à un résultat différent, soit 2'406 fr. 95 [(445'000 ; 100 x 16) - 4'713.05]. Il en va de même pour le calcul des charges des autres lots.

Dans ces conditions, force est de constater que l'on ne peut déterminer, sur la base des pièces produites, le montant pour lequel la mainlevée peut être allouée sans se livrer à des calculs compliqués et peu sûrs. Il apparaît en effet au vu du décompte établi le 25 octobre 2007 par l'administration de la PPE que le montant réclamé à titre d'acompte comprend le solde des charges de 2006; divers acomptes ont ensuite été déduits. Dans ces conditions, on ne peut, au stade de la mainlevée, reconstituer ce qui est dû au titre d'acompte pour 2007. La détermination de ce montant relève en réalité de la compétence du juge du fond. Il s'ensuit que l'opposition ne peut être levée pour ce second montant.

**III.** Le poursuivi est admis à soulever et à rendre vraisemblables tous moyens libératoires, tels notamment le paiement. La vraisemblance - la simple vraisemblance - du moyen libératoire suffit à mettre en échec la requête de mainlevée provisoire. Il suffit donc que, sur la base d'éléments objectifs, le juge de la mainlevée acquière l'impression d'une certaine vraisemblance de l'existence de faits pertinents, sans pour autant

qu'il doive exclure la possibilité qu'il puisse en être autrement (Gilliéron, op. cit. nn. 81 et 82 ad art. 82 LP).

Le recourant soutient s'être libéré à hauteur de 26'390 fr. par la consignation de ce montant, autorisée le 20 décembre 2007 par le Juge de paix du district de Vevey, et qui vaudrait, selon lui, paiement.

On relèvera en premier lieu qu'il n'est pas certain que le recourant ait établi l'existence d'une consignation. Aux termes de l'art. 603 CPC, celui qui entend consigner en justice une somme d'argent s'adresse au juge de paix compétent en vertu des règles de for applicables (al. 1). Le juge décide en main de qui la consignation doit être faite. S'il s'agit d'une somme d'argent, il en ordonne le dépôt dans un établissement soumis à la loi fédérale sur les banques et les caisses d'épargne ayant son siège ou l'une de ses agences dans le canton, contre reçu mentionnant le but du dépôt (al. 2). Le juge dresse procès-verbal de la consignation opérée, avec désignation précise de l'objet consigné. Il en informe le créancier par lettre recommandée ou, si celui-ci n'a pas de résidence connue, par publication dans la "Feuille des avis officiels" (al. 3).

En l'espèce, le recourant a produit devant le premier juge la décision du 20 décembre 2007 du Juge de paix de Vevey autorisant la consignation de la somme de 26'390 fr. et désignant pour ce dépôt la Banque Cantonale Vaudoise. La décision indique encore que le recourant doit procéder au versement d'ici au 31 décembre 2007. Le recourant, qui a produit cette pièce en date du 16 avril 2008 n'a fourni ni le reçu de la banque, ni le procès-verbal de consignation du juge de paix. Dans ces conditions, il n'est pas certain que la pièce produite suffise à rendre vraisemblable l'existence de la consignation. Il n'est toutefois pas nécessaire de répondre à cette question, le moyen libératoire du recourant devant être de toute manière rejeté pour les raisons qui suivent.

Le juge de la consignation doit se borner à désigner la personne ou l'autorité en mains de qui la consignation doit être faite et n'a pas à trancher des questions de fond. Il doit néanmoins vérifier que l'on se

trouve en présence d'un cas où la consignation est possible. Le juge de la consignation ne doit donc pas examiner si la consignation est justifiée ou non et sa décision n'implique en conséquence nullement que la consignation opérée libère le consignataire de son obligation de paiement. Dit examen relève de la compétence des autorités judiciaires instituées par la loi pour trancher ces questions et non de celle du juge de la consignation (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit. note ad art. 603 CPC; JT 2007 III 78).

La consignation ne constitue en principe un succédané du paiement que lorsque, pour certains motifs objectifs, l'exécution elle-même ne peut avoir lieu; dans le cas contraire, elle n'empêche pas la demeure du débiteur. Seule la consignation justifiée permet l'exécution de la dette (ATF 125 III 120; Bonnard, Consignation en droit civil II : Consignation tenant lieu d'exécution, FJS n° 194, pp. 1 ss). La consignation est justifiée en cas de demeure du créancier (art. 92 CO) ou si la prestation ne peut être offerte au créancier ou à son représentant pour une cause personnelle au créancier, ou encore s'il y a incertitude sur la personne de celui-ci sans la faute du débiteur (art. 96 CO). D'autres cas de consignation sont encore prévus par l'art. 259 g CO en matière de bail et par l'art. 168 CO en cas de cession de créance.

En l'espèce, le recourant n'indique pas le motif de la consignation qu'il a requise et aucune des hypothèses précitées n'est réalisée ici. Dans ces conditions, on ne saurait considérer que la consignation, dans la mesure où elle aurait été effectivement opérée, vaut paiement. Ce moyen libératoire du recourant doit ainsi être rejeté.

**IV.** En définitive, il y a lieu d'admettre partiellement le recours en ce sens que la mainlevée est prononcée pour le premier montant réclamé en poursuite, soit 11'653 fr. 15, plus intérêt à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> juin 2007, l'opposition étant maintenue pour le surplus. En ce qui concerne ce montant en capital, le chiffre II du dispositif, communiqué aux conseils des parties le 22 janvier 2009, n'est pas correct, puisqu'il indique 11'963 fr. 15.

Il s'agit manifestement d'une erreur de plume dès lors que c'est bien pour le montant de 11'653 fr. 15 que la poursuivante a demandé la mainlevée de l'opposition (poste 1 du commandement de payer) et que c'est notamment à concurrence de ce montant que le premier juge l'a prononcée.

En vertu de l'art. 472a CPC, le Tribunal cantonal peut ordonner, dans un délai de vingt jours, la rectification du dispositif de l'arrêt entaché d'une erreur ou d'une omission manifestes. La Chambre des recours a toutefois précisé qu'il s'agissait là d'un délai d'ordre (JT 2003 III 114, c. 5). Il convient dès lors de rectifier d'office l'erreur contenue dans le dispositif communiqué aux parties et de réformer le prononcé entrepris en ce sens que l'opposition est levée à concurrence de 11'653 francs 15 en capital.

Les frais de première instance, par 360 fr., doivent être laissés à la charge de la poursuivante, qui a droit à des dépens de première instance réduits d'un tiers, soit 900 fr. (660 fr. pour les honoraires de son conseil et 240 fr. en remboursement de deux tiers des frais).

Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 630 francs. Obtenant partiellement gain de cause, ce dernier a droit à des dépens de deuxième instance également réduits d'un tiers, qu'il convient de fixer à 1'420 francs, soit 1'000 francs pour les honoraires de son conseil et 420 fr. en remboursement partiel de ses frais de justice.

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

- I. Le recours est partiellement admis.
  
- II. Le prononcé entrepris est réformé en ce sens que l'opposition formée par A. \_\_\_\_\_ au commandement de payer n° 342'962 de l'Office des poursuites et faillites de Montreux, notifié à l'instance de la Communauté des copropriétaires de la PPE W. \_\_\_\_\_ est provisoirement levée à concurrence de 11'653 fr. 15 (onze mille six cent cinquante-trois francs et quinze centimes) plus intérêt à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> juin 2007.

L'opposition est maintenue pour le surplus.

Les frais de première instance de la poursuivante Communauté des copropriétaires de la PPE W. \_\_\_\_\_ sont fixés à 360 francs (trois cent soixante francs).

Le poursuivi A. \_\_\_\_\_ doit payer à la poursuivante la somme de 900 fr. (neuf cents francs) à titre de dépens réduits de première instance.

- III. Les frais d'arrêt du recourant A. \_\_\_\_\_ sont fixés à 630 fr. (six cent trente francs).
  
- IV. L'intimée Communauté des copropriétaires de la PPE W. \_\_\_\_\_ doit payer au recourant la somme de 1'420 fr.

(mille quatre cent vingt francs) à titre de dépens réduits de deuxième instance.

**V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

**Du 22 janvier 2009**

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du 21 juillet 2009

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies à :

- Me Astyanax Peca, avocat (pour A.\_\_\_\_\_),
- Me Yvan Guichard, avocat (pour Communauté des copropriétaires de la PPE W.\_\_\_\_\_).

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, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme le Juge de paix du district de Vevey.

La greffière :