C O U R D ' A P P E L C I V I L E

Arrêt du 22 septembre 2026

Composition : M m e R O U L E A U, juge unique
Greffière : Mme Bubloz

* * * * *

Art. 712h, 712i et 961 al. 3 CC ; 312 al. 1 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **B._____**, à C***, intimé, contre l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 15 avril 2026 par la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant l'appelant d'avec **COMMUNAUTÉ DES COPROPRIÉTAIRES "G._____"**, à C***, requérante, la Juge unique de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

E n f a i t :

A. Par ordonnance de mesures provisionnelles du 15 avril 2026, dont la motivation a été notifiée aux parties le 4 juin 2026, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois (ci-après : la présidente ou le premier juge) a notamment maintenu l'inscription provisoire au Registre foncier, Office de l'Est vaudois, de l'hypothèque légale à forme de l'art. 712i CC d'un montant de 14'801 fr. 30, en faveur de la Communauté des copropriétaires « G._____ » (ci-après : la Communauté), sur l'immeuble nº aaa dont B._____ est propriétaire sur le territoire de la commune de C***, avec intérêt à 8 % l'an, dès le 1er juin 2024 sur 7'086 fr.12, dès le 7 juin 2025 sur 4'615 fr. 18 et dès le 1er juillet 2025 sur 3'400 fr. 00 (III), dit que l'inscription provisoire de l'hypothèque légale resterait valable jusqu'à l'échéance d'un délai de trois mois après droit connu sur le fond du litige (IV), fixé à la Communauté un délai au 15 juillet 2026 pour ouvrir action au fond (V) et statué sur les frais judiciaires et dépens (VII et VIII).

En droit, le premier juge a retenu que, selon l'art. 5.2 du règlement d'administration et d'utilisation de la propriété par étages (ci-après : PPE), le solde débiteur de l'exercice précédent devait être payé dans les trente jours dès l'approbation des comptes par l'assemblée des copropriétaires ; que le copropriétaire qui ne versait pas sa contribution dans les délais fixés était passible d'une pénalité de retard de 8 %, étant précisé que l'administrateur pouvait requérir l'inscription d'une hypothèque légale conformément à l'art. 712i CC. En l'occurrence, la présidente a considéré que B._____ ne s'était pas intégralement acquitté des charges PPE des exercices 2022 à 2024, alors que les comptes avaient valablement été approuvés lors des assemblées générales des 15 juin 2023, 30 avril 2024, et 7 mai 2025. En outre, B._____ s'était acquitté d'un acompte insuffisant pour l'année 2025, alors que le budget des charges y relatif avait été approuvé lors de l'assemblée générale du 7 mai 2025 et que le solde dû était exigible. La présidente a relevé qu'une erreur sur le bulletin de versement émis par la Communauté avait empêché l'exécution d'un ordre

de paiement du 3 décembre 2025 de B._____, ce dont ce dernier avait été avisé par sa banque. Bien qu'avisé par l'administratrice de la Communauté le 23 janvier 2026 des problèmes techniques rencontrés avec la banque et invité à régler l'intégralité des arriérés dus, B._____ n'avait rien entrepris en ce sens. En conclusion, la présidente a dit que les griefs soulevés par B._____ ne l'exemptaient aucunement du paiement des montants dus, lesquels étaient considérés établis. Par ailleurs, la procédure de mainlevée à laquelle le précité avait fait référence était désormais close.

B. Par appel déposé le 15 juin 2026, B._____ (ci-après : l'appelant) a conclu, principalement et en substance, à la réforme de l'ordonnance précitée en ce sens que l'inscription provisoire de l'hypothèque légale litigieuse soit radiée, et subsidiairement à son annulation et au renvoi de la cause à l'autorité de première instance pour nouvelle instruction et nouvelle décision. Il a également conclu à ce que les frais de première et deuxième instances soient mis à la charge de la partie adverse.

L'appelant a accompagné son appel de deux pièces, lesquelles figuraient déjà au dossier.

La Communauté (ci-après : l'intimée) n'a pas été invitée à déposer une réponse.

C. La juge unique retient les faits pertinents suivants, sur la base de l'ordonnance complétée par les pièces du dossier :

1. La parcelle de base n° bbb de la Commune de C*** est constituée en propriété par étages de cinq lots, sous la dénomination PPE « G._____ » ou également PPE « Rue J._____ ».

L'appelant est propriétaire du lot n° 4, soit le bien-fonds aaa de la Commune de C***.

2. Selon l’art. 5.2 du règlement d’administration et d’utilisation de la PPE du 16 décembre 2005, le solde débiteur de l’exercice précédent doit être payé dans les trente jours dès l’approbation des comptes par l’assemblée des copropriétaires. Le copropriétaire qui ne verse pas sa contribution dans les délais fixés est passible d’une pénalité de retard de 8 %. En outre, l’administrateur peut requérir l’inscription d’une hypothèque légale conformément à l’art. 712i CC.

3. **a)** Au 31 décembre 2023, les charges afférant au lot nº 4, dues par l’appelant, s’élevaient à 7'086 fr. 12. Elles n’ont pas été acquittées par l’appelant.

Les comptes de l’exercice 2023 ont été valablement approuvés lors de l’assemblée générale du 30 avril 2024.

Le montant de 7'086 fr. 12 est exigible depuis le 1er juin 2024.

b) Au 31 décembre 2024, les charges afférant au lot nº 4 s’élevaient à 7'615 fr. 18. L’appelant s’est acquitté d’un montant de 3'000 fr., de sorte que le solde dû pour l’exercice 2024 s’élève à 4'615 fr. 18.

Les comptes de l’exercice 2024 ont été valablement approuvés lors de l’assemblée générale du 7 mai 2025.

Le montant de 4'615 fr. 18 est exigible depuis le 7 juin 2025.

c) Lors de l’assemblée générale du 7 mai 2025, le budget des charges de l’exercice 2025 a été approuvé. Les acomptes dus par l’appelant ont été fixés à 3'400 fr. chacun, le premier payable au 31 janvier 2025 et le second au 30 juin 2025.

L’appelant s’est acquitté d’un acompte de 3'400 fr. le 26 février 2025. Il demeure un solde de 3'400 fr., dû pour l’exercice 2025.

4. Le 3 décembre 2025, l'appelant a donné un ordre de paiement d'un montant de 2'030 fr., destiné à « Rue J._____, Rue*** », qui n'a pas pu être exécuté. La Banque cantonale vaudoise (ci-après : BCV) en a informé l'appelant, lui signalant que le nom du détenteur du compte ne correspondait pas à l'IBAN.

Le 17 décembre 2025, l'administratrice de la PPE a adressé à l'appelant un bulletin de versement d'un montant de 20'101 fr. 99, dont le destinataire de paiement était le compte « ddd, Rue J._____, Rue*** ».

Par courrier du 23 janvier 2026, l'administratrice a avisé l'appelant qu'à la suite de problèmes techniques rencontrés avec la BCV, certains versements pourraient ne pas avoir été effectués correctement. Elle l'a prié de vérifier ses récents paiements et, cas échéant, de procéder à nouveau à leur exécution.

5. Une procédure de mainlevée a divisé les parties. Elle s'est soldée par le rejet de la requête en mainlevée déposée par l'intimée.

6. **a)** En date du 26 janvier 2026, l'intimée a saisi le premier juge d'une requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles dirigée contre l'appelant, tendant en substance à l'inscription provisoire d'une hypothèque légale au sens de l'art. 712i CC sur l'immeuble dont il est propriétaire, d'un montant de 14'801 fr. 30, avec intérêts à 8 % l'an, dès le 1er juin 2024 sur 7'086 fr.12, dès le 7 juin 2025 sur 4'615 fr. 18 et dès le 1er juillet 2025 sur 3'400 francs.

b) Par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 27 janvier 2026, la présidente a ordonné l'inscription provisoire requise. Celle-ci a été opérée le même jour par le Registre foncier de l'Est vaudois, sous n° RF 26/00765.

c) Dans ses déterminations du 24 février 2026, l'appelant a essentiellement conclu au rejet de la requête déposée à son encontre.

Chaque partie a ensuite complété ses écritures de divers courriers et pièces.

Par courrier du 1er avril 2026, transmettant un courrier du 31 mars 2026 de l'intimée à l'appelant, la présidente a informé les parties que la cause était gardée à juger et qu'il ne serait plus tenu compte d'aucune écriture ou pièces.

Par envoi du 7 avril 2026 dont l'objet était « Remarques sur la réponse de la partie adverse et pièce de dernière minute exigés (*sic*) », l'appelant a déposé une nouvelle écriture. Il a également produit un bordereau relatif à la pièce requise 59 – faussement intitulée « pièce 49 » –, respectant à cet égard le délai qui lui avait été imparti pour la produire. Il n'a déposé aucune pièce à proprement parler avec ce bordereau, indiquant que la pièce considérée était « sans objet » et déclarant en substance que, dans la mesure où l'administratrice « se refus[ait] à fournir un bulletin de versement valide (…) », il réservait ses paiements « à la résolution des différents des qu'ils seront possibles (*sic*) ».

Par courrier du 8 avril 2026, la présidente a adressé à l'intimée une copie de l'envoi de l'appelant. Elle a rappelé que, la cause ayant été gardée à juger, il n'en serait pas tenu compte.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions de première instance sur les mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Les décisions portant sur des mesures provisionnelles étant régies par la procédure sommaire (art. 248 let. d CPC), le délai pour l'introduction de l'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). Un membre de la Cour d'appel civile statue comme juge unique sur les appels formés contre de telles décisions (art. 84 al. 2 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]).

1.2 En l'espèce, interjeté en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel, écrit et motivé (art. 311 al. 1 CPC), est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office, conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid 4.2 applicable en appel).

3.

3.1 L’appelant reproche au premier juge de ne pas avoir traité son grief concernant « l’invalidité légale » de la requête déposée à son encontre, lié à la procédure de mainlevée qui a opposé les parties. Il soutient que l’ouverture de cette procédure a créé litispendance vis-à-vis de la présente affaire et que le rejet de la requête en mainlevée par le Juge de paix a acquis l’autorité de chose jugée.

Ce grief concerne la recevabilité de la requête, de sorte qu’il convient de le traiter en premier lieu.

3.2

3.2.1 Le tribunal n’entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l’action (art. 59 al. 1 CPC). Ces conditions sont notamment que le litige ne fasse pas l’objet d’une litispendance préexistante (art. 59 al. 2 let. d CPC) et qu’il ne fasse pas l’objet d’une décision entrée en force (art. 59 al. 2 let. e CPC).

Comme le Tribunal fédéral l'a jugé à maintes reprises, la procédure de mainlevée – provisoire ou définitive – est un incident de la poursuite ; il s'agit d'une procédure sur pièces qui n'a pas pour objet de statuer sur la réalité de la prétention en poursuite, mais uniquement sur la force exécutoire du titre produit par le poursuivant (ATF 133 III 645 consid. 5.3 ; 400 consid. 1.5 ; 132 III 141 consid. 4.1.1 ; 120 Ia 82 consid. 6b). Le jugement de mainlevée provisoire ne sortit que des effets de droit des poursuites (ATF 100 III 48 consid. 3) et ne fonde pas l'exception de chose jugée quant à l'existence de la créance (TF 5A_225/2010 du 2 novembre 2010 consid. 2.3 et les références citées).

3.2.2 Le premier juge a rapidement rejeté l’argument de l’appelant, relevant que la procédure de mainlevée était désormais close.

Une procédure de mainlevée tend à l’exécution forcée et suppose des conditions spécifiques (existence d’un jugement exécutoire ou d’une reconnaissance de dette signée, cf. art. 80 ss LP [Loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889 ; RS 281.1]). Elle

n’empêche pas l’ouverture d’une action au fond pour juger de la réalité de la créance en cause et n’a pas le même objet que la procédure tendant à l’inscription provisoire d’une hypothèque légale. Le fait qu’une procédure de mainlevée n'ait pas abouti ne constitue pas un obstacle à la présente procédure, de sorte que l’intimée était fondée à ouvrir action devant le premier juge. C’est ainsi à juste titre que ce dernier ne s’est pas attardé sur les exceptions d’irrecevabilité soulevées par l’appelant.

Le grief de l’appelant doit être rejeté.

4.

4.1 L’appelant se plaint d’une violation de son droit d’être entendu, du fait que son envoi du 7 avril 2026 n’a pas été pris en considération par le premier juge. Il lui reproche d’avoir envoyé des courriers contradictoires et souligne que les pièces écartées étaient propres à établir des faits déterminants pour l’issue du litige.

4.2

4.2.1 Le droit d’être entendu est une garantie constitutionnelle (art. 29 al. 2 Cst. [Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101]) permettant à toute personne qui est partie à une procédure d’être informée et entendue avant qu’une décision ne soit prise à son sujet.

Aux termes de l’art. 53 al. 3, 1ère phrase, CPC, les parties peuvent se déterminer au sujet de tous les actes de la partie adverse. Il s’agit d’une codification – à tout le moins partielle – de la jurisprudence relative au droit inconditionnel de réplique. En effet, les art. 29 al. 2 Cst. et 6 §1 CEDH (Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales du 4 novembre 1950 ; RS 0.101) garantissent aux parties un droit inconditionnel à se déterminer sur toute argumentation présentée au tribunal par la partie adverse, que celle-ci contienne ou non de nouveaux éléments de fait ou de droit et qu’elle soit ou non concrètement susceptible d’influer sur le jugement à rendre (ATF 144 III 117 consid. 2 ; 138 I 154 consid. 2.3.3 et réf. cit.).

L'exercice du droit de réplique n'implique en principe que la possibilité de prendre position sur les déterminations portées au dossier de la procédure (ATF 142 III 48 consid. 4.1.1 et réf.) ; des compléments de fond ne sont tout au plus admissibles qu'aux conditions du droit des *nova* (art. 229 ou art. 317 CPC ; cf. ATF 140 III 312 consid. 6.3.2).

En procédure sommaire de première instance, l'art. 229 CPC est applicable par analogie si – après un simple échange d'écritures – une audience a lieu ou, exceptionnellement, un second échange d'écritures est ordonné. La possibilité de s'exprimer sans limites est ainsi donnée deux fois.

En substance, l'art. 229 al. 2 CPC indique que, après la clôture de la phase d'allégation, les faits et moyens de preuve nouveaux sont admis s'ils sont produits dans un certain délai et qu'ils remplissent l'une des conditions suivantes : ils sont postérieurs à l'échange d'écritures ou à la dernière audience d'instruction (novas proprement dits ; let. a) ou ils existaient avant la clôture de l'échange d'écritures ou la dernière audience d'instruction mais ne pouvaient être invoqués antérieurement bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (novas improprement dits ; let. b).

Le droit d'être entendu, sous l'angle du droit de réplique, est une garantie de nature formelle, dont la violation entraîne en principe l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond (ATF 144 I 11 consid. 5.3 ; 143 IV 380 consid. 1.4.1). Cependant, ce droit n'est pas une fin en soi. Ainsi, lorsqu'on ne voit pas quelle influence sa violation a pu avoir sur la procédure, il n'y a pas lieu d'annuler la décision attaquée (ATF 143 IV 380 consid. 1.4.1 ; TF 5A_644/2022 du 31 octobre 2022 consid. 3.1).

4.2.2 La présidente a décidé de ne pas prendre en considération l'envoi de l'appelant du 7 avril 2026, au motif que les parties avaient été avisées le 1er avril 2026 que la cause serait gardée à juger. A cette occasion, la présidente les avait informées du fait qu'il ne serait plus tenu compte

d’aucune écriture ou pièce. Elle a dès lors refusé de considérer l’envoi litigieux, lequel contenait une écriture nouvelle ainsi qu’un bordereau relatif à la pièce requise 59. Cette dernière avait été déposée par l’appelant dans le délai qui lui avait été préalablement imparti à cet effet.

On comprend des multiples échanges d’écritures, courriers et pièces intervenus entre les parties en première instance que le courrier du 1er avril 2026 avait pour but de les informer qu’il ne serait plus tenu compte d’aucune écriture ou pièce *nouvelle*, la cause étant gardée à juger. Il n’y a donc pas de contradiction avec le fait d’avoir au préalable imparti un délai au 7 avril 2026 à l’appelant pour produire une pièce requise. Après l’avis du 1er avril 2026, il était toujours possible de produire la pièce requise 59. L’appelant ayant diligemment procédé, c’est à tort que la présidente a refusé de verser au dossier la pièce considérée.

En revanche, s’agissant de l’écriture qui accompagnait l’envoi du 7 avril 2026, il était correct de ne pas en tenir compte. En effet, il ne faut pas confondre droit de réplique inconditionnel et droit à l’introduction de faits nouveaux, qui répond à de strictes exigences légales (art. 229 al. 2 CPC). Dans le présent cas, l’écriture déposée contenait de nouvelles allégations de fait, notamment sur le fond du litige, alors que la phase d’allégation était close. L’appelant a ainsi dépassé le cadre du droit inconditionnel de réplique et ne peut se prévaloir d’une violation de son droit d’être entendu pour soutenir l’introduction de faits nouveaux. Il ne développe par ailleurs pas en quoi son écriture remplirait les conditions légales y relatives.

4.3 Il ressort de ce qui précède que le droit d’être entendu de l’appelant a été violé uniquement en ce qui concerne la pièce requise 59, injustement écartée du dossier. Comme on le verra toutefois plus loin (cf. *infra* consid. 5.3), cela n’a pas d’incidence sur l’issue de la présente procédure. Ce motif ne justifie pas à lui seul l’annulation de la décision attaquée.

5.

5.1 L’appelant conteste que la créance invoquée par l’intimée ait été rendue vraisemblable. Il invoque une constatation manifestement inexacte des faits, en ce sens que les montants réclamés par l’intimée seraient insuffisamment justifiés. A cet égard, il relève qu’il n’existe aucune facture, relevé de compte bancaire ou de compteurs, rappel ou mise en demeure s’agissant des charges litigieuses, ni preuve que les décisions de l’assemblée générale dont il est question lui auraient valablement été notifiées.

Dans le même moyen, l’appelant fait valoir qu’il n’était pas possible de procéder aux paiements vu les erreurs contenues dans les bulletins de versement transmis par l’intimée. Les paiements étant impossibles, il ne serait pas fondé d’exiger des intérêts de retard.

5.2

5.2.1 En vertu de l’art. 712h CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), les copropriétaires contribuent aux charges communes et aux frais de l’administration commune proportionnellement à la valeur de leurs parts (al. 1). Constituent en particulier de tels charges et frais les dépenses nécessitées par l'entretien courant, par les réparations et réfections des parties communes du bien-fonds et du bâtiment, ainsi que des ouvrages et installations communs ; les frais d'administration, y compris l'indemnité versée à l'administrateur ; les contributions de droit public et impôts incombant à l'ensemble des copropriétaires ; les intérêts et annuités à payer aux créanciers titulaires de gages sur le bien-fonds ou envers lesquels les copropriétaires se sont engagés solidairement (al. 2). Si certaines parties du bâtiment, certains ouvrages ou installations ne servent que très peu ou pas du tout à certains copropriétaires, il en est tenu compte dans la répartition des frais (al. 3).

Les frais et charges communs doivent être répartis entre les propriétaires d’étages dans la proportion prévue par la loi, une norme réglementaire ou par décision communautaire, de sorte qu’aucune dépense n’est définitivement assumée par la communauté des propriétaires

d’étages (Wermelinger, La propriété par étages, Commentaire des articles 712a à 712t du Code civil suisse, 4e éd., 2021, n. 30 *ad* art. 712h CC).

La répartition des frais et charges doit faire l’objet d’un décompte annuel, l’approbation de ce décompte étant du ressort de l’assemblée des propriétaires d’étages (art. 712m al.1 ch. 4 CC).

5.2.2 Aux termes de l’art. 712i CC, pour garantir son droit aux contributions des trois dernières années, la communauté peut requérir l’inscription d’une hypothèque sur la part de chaque copropriétaire actuel (al. 1). L’administrateur ou, à défaut d’administrateur, chaque copropriétaire autorisé par une décision prise à la majorité des copropriétaires ou par le juge, ainsi que le créancier en faveur duquel la contribution est saisie peuvent requérir l’inscription (al. 2). Pour le reste, les dispositions relatives à la constitution de l’hypothèque légale des artisans et entrepreneurs s’appliquent par analogie (al. 3).

Conformément à l'art. 961 al. 3 CC, applicable à l’hypothèque légale de la copropriété par étages, le juge statue – en procédure sommaire (art. 249 let. d ch. 5 CPC) – sur la requête et autorise l'inscription provisoire si le droit allégué lui paraît exister, mais une certaine marge d'appréciation lui est laissée. Il statue sur la base de la simple vraisemblance, sans qu'il faille se montrer trop exigeant quant à l'existence du droit allégué. Selon la jurisprudence, vu la brièveté et l'effet péremptoire du délai de l'art. 839 al. 2 CC, l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs ne peut être refusée que si l'existence du droit à l'inscription définitive du gage immobilier paraît exclue ou hautement invraisemblable. En présence d'une situation de fait ou de droit mal élucidée méritant un examen plus ample que celui auquel il peut être procédé dans le cadre d'une instruction sommaire, il convient bien plutôt de laisser au juge de l'action au fond le soin de décider si le droit à l'hypothèque doit en définitive être admis (ATF 102 la 81 consid. 2b/bb ; 86 l 265 consid. 3 ; parmi plusieurs : TF 5A_203/2023 du 30 août 2023 consid. 4. 1.2 et les nombreuses réf. citées). Il en résulte qu'à moins que le droit à la constitution de l'hypothèque n'existe clairement pas, le juge qui en est requis doit ordonner l'inscription

provisoire (ATF 102 la 81 consid. 2b/bb ; TF 5A_658/2023 du 17 janvier 2024 consid. 4. 1).

Le point de savoir si le degré de vraisemblance requis par le droit fédéral est atteint dans le cas particulier ressortit à l'appréciation des preuves (ATF 130 III 321 consid. 5 ; TF 5A_855/2017 du 11 avril 2018 consid. 4.3.2).

5.2.3 Le premier juge s'est fondé sur le règlement d'administration et d'utilisation de la PPE, sur les comptes de la PPE pour les exercices 2022, 2023 et 2024, ainsi que sur les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires des 15 juin 2023, 30 avril 2024 et 7 mai 2025, produits par l'intimée, pour retenir que les montants réclamés à l'appelant étaient établis. En ce qui concerne l'ordre de paiement de l'appelant, empêché en raison d'une erreur sur le bulletin de versement transmis, le premier juge a relevé que l'appelant avait été avisé des problèmes existants tant par sa banque que par l'administratrice de l'intimée. L'appelant n'avait rien entrepris d'autre pour s'acquitter des montants dus, alors qu'il aurait été aisé de requérir, par exemple, un nouveau bulletin de versement. Il n'était aucunement exempté du paiement des montants litigieux.

Il ressort du dossier que l'appelant a été invité à produire « tout document » montrant qu'il se serait opposé aux décisions d'approbation des comptes litigieux, et qu'il n'a rien produit. De telles décisions devant être contestées dans un délai légal péremptoire de trente jours à compter du jour où l'intéressé en a eu connaissance (art. 75 CC sur renvoi de l'art. 712m al. 2 CC), il est désormais trop tard pour s'opposer aux comptes établis ou demander les pièces justificatives des charges retenues. C'est également en vain que l'appelant exige la preuve que les décisions de l'assemblée lui ont valablement été notifiées ; il n'a jamais allégué le contraire – l'allégué 14.2, qui pourrait seul entrer en considération, ne le dit pas clairement – et n'a jamais requis la production, par exemple, de « toute pièce établissant que les décisions de l'assemblée générale lui ont été notifiées ». Il a pourtant été en mesure de requérir la production de plein d'autres pièces, comme par exemple la « copie de toutes les factures (…) produite[s] (…) à

destination des co-propriétaires ». On relève encore qu'il n'a jamais prétendu avoir ignoré que des assemblées générales étaient tenues annuellement. Il devait donc bien se douter que des décisions étaient prises à cette occasion ; il a d'ailleurs payé certains acomptes.

C'est dès lors à juste titre que le premier juge a considéré que la créance était établie. Par ailleurs, le fait qu'un bulletin de paiement ait été entaché d'une erreur ne dispense évidemment pas l'appelant de paiement. C'est à raison que le premier juge a retenu qu'il lui appartenait d'en demander un nouveau au besoin, si son versement ne pouvait être exécuté, ce qu'il n'avait pas fait. L'appelant n'a ainsi par son propre fait pas respecté le délai de paiement prévu et a accusé un retard, conformément à l'art. 5.2 du règlement d'administration et d'utilisation de la PPE. Pour ce même motif, l'intérêt moratoire à 8 % est dû. Le bulletin erroné de décembre 2025 n'y change rien ; d'ailleurs l'essentiel du montant litigieux est dû depuis bien avant celui-ci.

Le grief de l'appelant doit être rejeté.

5.3 Il en irait de même si la pièce requise 59 avait été versée au dossier, comme elle aurait dû l'être (cf. *supra* consid. 4). En effet, celle-ci était destinée à démontrer que l'appelant n'avait rien fait pour tenter de payer une nouvelle fois les sommes dues après avoir été avisé des problèmes de virements bancaires. Ce que l'appelant a produit en réponse à cette réquisition de pièce est une déclaration indiquant que la pièce considérée était « sans objet » et déclarant en substance que, dans la mesure où l'administratrice « se refus[ait] à fournir un bulletin de versement valide (…) », il réservait ses paiements « à la résolution des différents des qu'ils seront possibles (*sic*) ». Cet élément n'aurait donc rien changé à la solution du litige, eût-il été pris en considération par la présidente.

6.

6.1 Dans un moyen séparé, l'appelant invoque une violation des art. 837 et 839 CC, estimant que « *les conditions légales permettant l'inscription provisoire d'une hypothèque légale ne sont pas réunies* ».

6.2 Il appert que ce grief n'est pas distinct des moyens déjà examinés ci-dessus (cf. *supra* consid. 5), de sorte qu'il ne sera pas traité plus avant.

7.

7.1 En définitive, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC, et l'ordonnance entreprise confirmée.

7.2 Au vu de l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (art. 65 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

7.3 Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à déposer une réponse.

Par ces motifs,
la Juge unique
de la Cour d'appel civile
p r o n o n c e :

I. L'appel est rejeté.

II. L'ordonnance est confirmée.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (huit cents francs), sont mis à la charge de l'appelant B._____.

IV. L’arrêt est exécutoire.

La juge unique : La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- B._____, personnellement ;
- Me Yvan Guichard, pour la Communauté des copropriétaires « G._____ »,

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Présidente du Tribunal civil de l’arrondissement de l’Est vaudois.

La Juge unique de la Cour d’appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 francs.

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), le 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, 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).

La greffière :