

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 26 juin 2012

Présidence de M. S A U T E R E L, vice-président
Juges : M. Bosshard et M. Vallat, juge suppléant
Greffier : M. Berthoud, greffier ad hoc

* * * * *

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 la **COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE LA PPE « D. _____ »**, à Corseaux, contre le prononcé rendu le 15 novembre 2011, à la suite de l'audience du 11 novembre 2011, par le Juge de paix du district de La Riviera - Pays-d'Enhaut, dans la cause opposant la recourante à **H. _____**, à Corseaux.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) La propriété par étages « D. _____ » a été constituée le 29 décembre 1972 sur la parcelle [...] de la commune de Corseaux. H. _____ est propriétaire de la parcelle [...], représentant seize millièmes de la PPE. L'extrait du registre foncier mentionne le règlement de PPE [...] depuis la date de la constitution de la PPE. L'art. 9 du règlement de PPE prévoit l'obligation de chaque copropriétaire de supporter les frais proportionnellement à sa quote-part.

Les copropriétaires de la PPE et la société F. _____ SA ont conclu le 19 mars 2010 un contrat d'administrateur de copropriété. Sa durée était fixée à deux ans. Il est signé de la plume de H. _____ sous la rubrique « pour les copropriétaires ». Il se réfère expressément au « règlement d'administration et d'utilisation » et stipule que l'administrateur « procède au recouvrement au nom des copropriétaires, au besoin par le biais de la procédure d'exécution forcée, des créances de la communauté, en particulier auprès du copropriétaire qui ne paierait pas sa quote-part des charges communes, des frais d'entretien et de réparation et du fonds de rénovation » (art. 3 let. p).

Un acte de constitution de servitude foncière d'usage de garage a été passé le 1^{er} décembre 1993 entre le propriétaire du fond servant, non membre de la communauté des propriétaires d'étages « D. _____ », et les titulaires de la part de PPE dominante. Il précise que les membres de la communauté des copropriétaires bénéficiaires de deux garages constitués en servitudes sur fond d'autrui devraient participer aux charges communes à raison d'un sixième des soixante-quatre millièmes correspondant aux parts des quatre garages en copropriété, les charges des propriétaires de ces quatre derniers garages étant réduites d'autant. Il mentionne également que les titulaires de la part de PPE dominante ont le droit exclusif d'utiliser le « garage ouest » et qu'ils prendront à leur charge

tous les frais d'entretien et de maintien du garage, porte et accès compris, ainsi que tous les frais d'exploitation dudit garage.

L'assemblée générale ordinaire des copropriétaires de la PPE s'est tenue le 15 février 2011 en présence de tous les copropriétaires. Le procès-verbal de cette assemblée, contresigné par H._____ désigné comme scrutateur, constate que les comptes de l'exercice 2010, avec 43'719 fr. 60 de charges, sont approuvés à la majorité des membres. Le décompte PPE au 31 décembre 2010 indique un solde débiteur de 697 fr. 60 à charge de H._____.

Le 15 août 2011, F._____ SA a dressé un décompte indiquant un solde à charge de H._____ de 1'296 fr. 25, soit 697 fr. 60 au 31 décembre 2010 et trois fois 199 fr. 55 à titre de charges provisoires pour les périodes du 1^{er} janvier 2011 au 31 mars 2011, du 1^{er} avril 2011 au 30 juin 2011 et du 1^{er} juillet 2011 au 30 septembre 2011. Les acomptes 2011 découlent du budget pour la période du 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2011, portant sur la somme de 50'000 fr. et fixant à 199 fr. 55 la part trimestrielle due par H._____. Le budget 2011 prévoit 120 fr. pour le poste « attestation impôt » auquel H._____ ne participe pas.

Par courrier adressé à F._____ SA le 12 octobre 2010, H._____ a contesté la répartition des charges.

b) Par commandement de payer notifié le 4 août 2011 dans le cadre de la poursuite n° 5'880'254 de l'Office des poursuites du district de La Riviera - Pays-d'Enhaut, la Communauté des copropriétaires de la PPE « D._____ » a requis de H._____ le paiement de la somme de 1) 1'296 fr. 25 plus intérêt à 5 % l'an dès le 16 juillet 2011 et 2) 216 fr. sans intérêt, plus 73 fr. de frais de commandement de payer et 7 fr. 95 de frais d'encaissement, indiquant comme cause de l'obligation : « 1) Solde de charges en faveur de la PPE D._____ au 30.09.2011, échu au 01.07.2011, selon décompte du 19 juillet 2011 / db en possession de l'Office des poursuites ; 2) Frais 106 CO ». Le poursuivi a formé opposition totale.

2. Par prononcé du 15 novembre 2011, le Juge de paix du district de La Riviera - Pays-d'Enhaut a rejeté la requête de mainlevée. Il a arrêté à 150 fr. les frais judiciaires et mis ces frais à la charge de la poursuivante. Il n'a pas alloué de dépens.

Par lettre de son conseil du 24 novembre 2011, la poursuivante a requis la motivation du prononcé. Les motifs ont alors été notifiés aux parties le 26 janvier 2012. En bref, le premier juge a considéré que la poursuivante ne disposait d'aucun titre signé du poursuivi d'où résulterait sa volonté de payer une somme d'argent déterminée ou déterminable, l'obligation de s'acquitter des charges résultant de la loi sous la forme d'une obligation propter rem, garantie par une hypothèque légale indirecte et un droit de rétention.

La poursuivante a recouru contre ce prononcé par acte de son conseil du 6 février 2012, concluant principalement à sa réforme en ce sens que l'opposition soit levée et, à titre subsidiaire, à son annulation et au renvoi de la cause à l'autorité de première instance pour nouvelle instruction et nouveau prononcé.

L'intimé a conclu au rejet du recours avec suite de frais et dépens ainsi qu'à l'allocation en sa faveur de 1'000 fr. de tort moral à charge du conseil de la recourante.

En droit :

I. Formé en temps utile (art. 321 al. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011; RS 272]), le recours est motivé et comporte des conclusions en réforme valablement formulées (art. 321 al. 1 et 326 al. 1 a contrario CPC). En revanche, les

conclusions tendant à l'allocation d'une indemnité pour tort moral ne sont pas recevables. Le recours est recevable dans cette mesure.

Les pièces nouvelles produites par l'intimé en deuxième instance seulement ne sont pas recevables (art. 326 al. 1 CPC). En effet, en procédure de recours, le tribunal de deuxième instance doit statuer sur un état de fait identique à celui examiné par le premier juge. Cette règle, stricte, s'explique par le fait que l'instance de recours a pour mission de contrôler la conformité au droit de la décision entreprise, mais pas de poursuivre la procédure de première instance; à l'instar du Tribunal fédéral, l'instance de recours doit contrôler la juste application du droit à un état de fait arrêté définitivement (Chaix, Introduction au recours de la nouvelle procédure civile fédérale, in SJ 2009 II 257 ss, n. 17, p. 267). Le deuxième alinéa de cette disposition réserve certes les dispositions spéciales de la loi, mais la procédure de mainlevée n'est pas visée par cette disposition (Staehelin, Basler Kommentar, 2^{ème} éd., n. 90 ad art. 84 LP).

II. a) Selon l'art. 82 al. 1 LP (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite, RS 281.1), 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 de l'opposition au commandement de payer.

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 136 III 627 c. 2; ATF 136 III 624 c. 4.2.2; ATF 132 III 480 c. 4.1, JT 2007 II 75; ATF 130 III 87 c. 3.1, JT 2004 II 118; ATF 122 III 125 c. 2, JT 1998 II 82). Pour qu'un écrit public, authentique ou privé ou qu'un ensemble d'écrits vaille reconnaissance de dette, il doit en ressortir, sur la base d'un examen sommaire, que le

poursuivi a assumé une obligation de payer ou de fournir des sûretés, donc une créance exigible, chiffrée et inconditionnelle, car si la reconnaissance de dette n'est pas pure et simple, le poursuivant, pour obtenir la mainlevée provisoire, doit rapporter la preuve littérale que les conditions ou réserves sont devenues sans objet (Gilliéron, op. cit., n. 40 ad art. 82 LP). Enfin, le titre produit pour valoir reconnaissance de dette ne justifie la mainlevée provisoire de l'opposition 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 est une procédure sur pièces (Urkundenprozess), dont le but n'est pas de constater la réalité de la créance en poursuite, mais l'existence d'un titre exécutoire : le créancier ne peut motiver sa requête qu'en produisant le titre et la production de cette pièce, considérée en vertu de son contenu, de son origine et de ses caractéristiques extérieures comme un tel titre, suffit pour que la mainlevée soit prononcée si le débiteur n'oppose pas et ne rend pas immédiatement vraisemblable des moyens libératoires (ATF 132 III 140 c. 4.1.1, rés. in JT 2006 II 187; art. 82 al. 2 LP).

b) La cour de céans a jugé à diverses reprises 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 pour autant que la qualité de copropriétaire du poursuivi soit établie (CPF, 22 janvier 2009/49; CPF, 26 octobre 2000/426). La recourante soutient en se référant notamment à ces deux arrêts, que l'art. 9 du règlement de PPE prévoit l'obligation de chaque copropriétaire de supporter les frais proportionnellement à sa quote-part. Ce règlement, opposable au poursuivi, qui est copropriétaire, conjugué au procès-verbal de l'assemblée générale durant laquelle les comptes de charge 2010 ainsi que le budget 2011 ont été approuvés, constituerait une reconnaissance de dette.

Le premier juge a, quant à lui, estimé ne pouvoir suivre cette jurisprudence, considérant, en substance, que la partie poursuivante ne disposait d'aucun titre signé de la partie poursuivie d'où résulterait sa volonté de payer au poursuivant une somme d'argent déterminée ou déterminable, l'obligation de s'acquitter des charges résultant de la loi sous la forme d'une obligation propter rem, garantie par une hypothèque légale indirecte et un droit de rétention.

Seuls sont propres à la mainlevée les documents privés signés du poursuivi ou de son représentant. La signature doit figurer, tout au moins, sur le document présentant un caractère décisif lorsque le titre résulte du rapprochement de plusieurs pièces (Panchaud/Caprez, *op. cit.*, § 3 et § 3 n. 4). La déclaration décisive elle-même, qui doit être signée, peut néanmoins être implicite. Il en va ainsi, par exemple, de la reconnaissance implicite de la dette par celui qui a requis par écrit la constitution d'une cédula hypothécaire au nom du propriétaire ou dont celui-ci avait été le premier porteur (ATF 129 III 12 c. 2.5, JT 2003 II 35). Au vu de ces principes, on peut se demander si la seule production d'un extrait du registre foncier, d'un décompte de charge et de la décision de l'assemblée des copropriétaires approuvant le décompte des charges constitue un titre à la mainlevée lorsqu'aucun document produit ne porte la signature du poursuivi. Point n'est toutefois besoin d'examiner cette question en l'espèce.

L'obligation du copropriétaire en PPE de s'acquitter des charges constitue certes une obligation propter rem liée à la titularité de la part. Mais cette titularité détermine également l'appartenance à une communauté, à laquelle s'appliquent, du reste partiellement, les règles relatives à l'association (art. 712m al. 2 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210]). Dans cette perspective, au stade de la mainlevée, on doit considérer la similitude existant entre la situation du copropriétaire en PPE et celle de tout membre d'une société ou d'une association, pour lequel le bulletin d'adhésion signé constitue déjà une reconnaissance de dette (Panchaud/Caprez, *op. cit.*, § 90). Dans cette

dernière hypothèse, la déclaration portant sur la seule appartenance à la société ou à l'association constitue déjà le document présentant le caractère déterminant qui doit être signé. On peut ainsi admettre, s'agissant de la communauté des copropriétaires, qu'il suffit que la signature porte sur la reconnaissance de la qualité de copropriétaire, laquelle détermine l'obligation de s'acquitter des charges.

La signature de l'intimé figure, en l'espèce, sur diverses pièces produites par la recourante. Il en va ainsi, en particulier, du contrat d'administrateur de copropriété et du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 15 février 2011. Il en va de même de la lettre du 12 octobre 2010 produite par l'intimé. Le premier document porte sa signature sous la rubrique « pour les copropriétaires ». Il stipule à son art. 3 let. p que l'administrateur procède au recouvrement au nom des copropriétaires, au besoin par le biais de la procédure d'exécution forcée, des créances de la communauté, en particulier auprès du copropriétaire qui ne paierait pas sa quote-part des charges communes, des frais d'entretien et de réparation et du fonds de rénovation. Ce document comporte ainsi, au moins implicitement, la reconnaissance par l'intimé de sa qualité de copropriétaire - qui ressort également de la lettre du 12 octobre 2010 - ainsi que de sa soumission au règlement de la PPE. On ne voit pas, en effet, que l'intimé ait pu accepter de donner mandat à un tiers d'appliquer un règlement auquel il n'aurait pas été soumis.

Dans ces conditions, contrairement à l'avis du premier juge, le contrat en question signé par l'intimé, joint au règlement de PPE auquel il se réfère et aux décisions de l'assemblée des copropriétaires approuvant les charges 2010 ainsi que le budget 2011, constitue un titre à la mainlevée provisoire pour le solde des charges dues par l'intimé à la recourante pour l'année 2010 et les charges provisoires du 1^{er} janvier au 30 septembre 2011.

c) L'intimé objecte, en substance, que le décompte des charges 2010 serait fondé sur une répartition erronée en fonction des millièmes correspondant aux parts de PPE relatives aux garages. Le

budget 2011, établi sur la base du calcul erroné de 2010, serait lui-même erroné.

Dans la mesure où cette argumentation s'écarte du système de répartition légale prévu par l'art. 712h CC, elle relève du fond de la cause sur lequel le juge de la mainlevée n'a pas à se prononcer. Au demeurant, autant qu'on puisse comprendre l'argumentation de l'intimé et que cela ressort de la lettre du 12 octobre 2010, l'obligation des titulaires de la ou des servitudes d'usage de garage de participer aux charges des autres garages, constitués en PPE, résulterait de l'acte de constitution de servitude que l'intimé a produit. Cet acte indique que ces derniers prendront à leur charge tous les frais d'entretien et de maintien du garage, porte et accès compris, ainsi que tous les frais d'exploitation dudit garage. Cette clause ne peut, manifestement, viser que les charges du garage sur lequel la servitude confère un droit d'usage exclusif. On ne saurait déduire de cet acte, auquel les autres copropriétaires ne sont, du reste, pas parties, une obligation de participer aux charges des quatre garages constitués en PPE. L'intimé ne rend dès lors pas vraisemblable son moyen libératoire.

L'intimé objecte également que la communauté recourante ne serait pas valablement représentée par le conseil auquel l'administrateur de la PPE a donné procuration. Il soutient, en résumé, que le procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires de l'immeuble lors de laquelle l'administrateur a été désigné n'aurait jamais été remis aux copropriétaires.

Il suffit de relever, sur ce point, que lors de l'assemblée générale ordinaire du 15 février 2011, présidée par l'administrateur en question, les copropriétaires présents ont constaté que le mandat d'administration était valable pour deux ans et que sa reconduction ne serait votée, pour la première fois, qu'en 2012. En l'absence de toute opposition mentionnée au procès-verbal, il y a, sur ce point, tout au moins une ratification tacite du mandat de l'administrateur. Il s'ensuit que les

pouvoirs du conseil de la recourante sont suffisamment établis par la procuration produite, signée par l'administrateur désigné.

d) Selon le décompte produit, la somme de 1'296 fr. 25 se décompose en un solde de charges pour l'année 2010 (697 fr. 60) et les charges provisoires pour l'année 2011 (trois fois 199 fr. 55).

Selon le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 15 février 2011, les charges se sont élevées, en 2010, à 43'719 fr. 60. Au prorata des seize millièmes dont est titulaire l'intimé, cela représente la somme de 699 fr. 50, soit 1 fr. 90 de plus que ce que demande la poursuivante. La mainlevée peut ainsi être accordée à concurrence de cette première prétention déduite en poursuite. Ce même procès-verbal indique un budget des charges 2011, adopté à l'unanimité, de 50'000 fr., dont à déduire 120 fr. pour le poste « attestation impôt ». Au prorata de la quote-part de l'intimé, les charges provisoires 2011 supportées par celui-ci, représentent ainsi 798 fr. 08 ($49'880 \times 16/1000$) soit 199 fr. 52 par trimestre. Il y a ainsi titre à la mainlevée pour ce montant, à compter trois fois.

e) La recourante réclame l'intérêt à 5 % l'an dès le 16 juillet 2011. Les comptes ayant été approuvés le 15 février 2011, le solde pour l'année 2010 était dû 30 jours plus tard. Quant aux acomptes trimestriels, ils échéaient par trimestre d'avance soit les 31 décembre 2010, 31 mars 2011 et 30 juin 2011. Toutes ces échéances sont antérieures au 16 juillet 2011, de sorte que l'intérêt peut être accordé tel qu'il est requis.

f) La poursuite porte également sur la somme de 216 fr. à titre de frais selon l'art. 106 CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220). Ce dernier montant ne fait l'objet d'aucune reconnaissance de dette. L'opposition doit dès lors être maintenue pour ce poste.

III. En conséquence, le recours doit être partiellement admis, l'opposition étant provisoirement levée à concurrence de 1'296 fr. 25 plus

intérêt à 5 % l'an dès le 16 juillet 2011. L'opposition est maintenue pour le surplus.

Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 150 fr., sont mis à la charge du poursuivi. Ce dernier doit verser à la poursuivante la somme de 750 fr. à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de première instance.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 270 fr., sont mis à la charge de l'intimé. Ce dernier doit verser à la recourante la somme de 770 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 H. _____ au commandement de payer n° 5'880'254 de l'Office des poursuites du district de La Riviera - Pays-d'Enhaut, notifié à la réquisition de la Communauté des copropriétaires de la PPE « D. _____ », est provisoirement levée à concurrence de 1'296 fr. 25 (mille deux cent nonante-six francs et vingt-cinq centimes) plus intérêt à 5 % l'an dès le 16 juillet 2011.

L'opposition est maintenue pour le surplus.

Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 150 fr. (cent cinquante francs), sont mis à la charge du poursuivi.

Le poursuivi H._____ doit verser à la poursuivante Communauté des copropriétaires de la PPE « D._____ » la somme de 750 fr. (sept cent cinquante francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de première instance.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 270 fr. (deux cent septante francs), sont mis à la charge de l'intimé.

IV. L'intimé H._____ doit verser à la recourante Communauté des copropriétaires de la PPE « D._____ » la somme de 770 fr. (sept cent septante francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

V. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 26 juin 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 Yvan Guichard, avocat (pour la Communauté des copropriétaires de la PPE « D._____ »),
- M. H._____.

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 1'512 fr. 25.

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 :

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

Le greffier :