

**COUR DES POURSUITES ET FAILLITES**

---

---

Arrêt du 5 août 2015

---

Composition : Mme ROULEAU, présidente  
M. Hack et Mme Byrde, juges  
Greffier : M. Elsig

\*\*\*\*\*

**Art. 82 al. 1 et 2 LP ; 24 al. 1 ch. 4, 120 CO**

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 **V.**\_\_\_\_\_, à [...], contre le prononcé rendu le 3 mars 2015, à la suite de l'audience du même jour, par la Juge de paix du district de Lausanne, dans la cause qui l'oppose à **A.**\_\_\_\_\_ **SA**, à Lausanne.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

**En fait :**

**1.** Le 25 novembre 2014, à la réquisition de V.\_\_\_\_\_, l'Office des poursuites du district de Lausanne a notifié à A.\_\_\_\_\_ SA un commandement de payer dans la poursuite n° 7'254'452 portant sur les montants de 24'330 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 31 août 2014 (I) et 8'727 fr. 10, avec intérêt à 5% l'an dès le 31 août 2014 (II), et mentionnant comme titre de la créance ou cause de l'obligation, respectivement "Mise en demeure du 19 juin 2014" et "Courrier du 8 juillet 2014". La poursuivie a formé opposition totale.

Le 9 décembre 2014, la poursuivante, par l'avocat P.\_\_\_\_\_, a requis du Juge de paix du district de Lausanne qu'il prononce la mainlevée provisoire de l'opposition, à concurrence de 24'330 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 31 août 2014. A l'appui de sa requête, elle a produit, outre l'original du commandement de payer précité, les pièces suivantes :

- une copie d'un extrait du registre du commerce concernant la poursuivie ;
- une copie d'un extrait du registre foncier de la parcelle [...] de la Commune d' [...] constituée en PPE (PPE « V.\_\_\_\_\_ ») ;
- une copie d'un extrait du registre foncier de la parcelle [...] -3 correspondant au lot 3 de la parcelle de base [...] (appartement), pour une quote-part de 195/1000, dont A.\_\_\_\_\_ SA est propriétaire ;
- une copie d'un extrait du registre foncier de la parcelle [...] -8, correspondant au lot 8 de ladite parcelle de base (garage), pour une quote-part de 5/1000, dont A.\_\_\_\_\_ SA est propriétaire ;
- une copie du règlement d'administration et d'utilisation de la propriété par étage " V.\_\_\_\_\_ " et son annexe (tableau de répartition des quotes-

parts), dont les articles 28, 30 et 31 au sujet des charges ont la teneur suivante :

« Article 28 : Répartition ordinaire

La répartition ordinaire des frais et charges communs est fonction des quotes-parts des propriétaires d'étages (art. 712h al. 1 CC).

Les frais de chauffage et le coût d'eau chaude pour les parties privées sont répartis entre les propriétaires d'étages des quotes-parts de chaque lot, à moins qu'ils ne fassent l'objet d'un décompte individuel. Un décompte annuel est établi par l'administrateur, selon les usages, et présenté à l'assemblée des propriétaires d'étages.

En cas de modification ou rectification des quotes-parts (art. 712e al. 2 CC), la répartition des frais et charges communs s'adapte, sauf convention contraire, aux nouvelles quote-parts.

La modification de la répartition ordinaire des frais et charges communs est subordonnée à une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 47 al. 2 litt. g).

(...)

Article 30 : Principes comptables

L'administrateur propose la répartition des frais et charges communs sur la base d'une comptabilité tenue selon les principes comptables commerciaux usuels.

La comptabilité comprend un bilan, un compte d'exploitation ainsi qu'un budget pour les frais et charges.

La répartition des frais et charges communs, le budget et les contributions annuelles sont adoptés par une décision de l'assemblée ordinaire des propriétaires d'étages.

L'assemblée générale peut décider de nommer un réviseur (art. 45 al. 2 litt. c). Le réviseur soumet un rapport écrit à l'assemblée des propriétaires d'étages, dans lequel il s'exprime sur la tenue de la comptabilité et sa conformité avec les principes énoncés par le présent règlement.

#### Article 31 : Paiement des contributions

Chaque propriétaire d'étages verse des contributions sous forme d'avances fixées par l'assemblée des propriétaires d'étages, sur proposition de l'administrateur.

Les avances sont payées par trimestre civil, au plus tard dix jours avant le début du trimestre. L'administrateur établit des factures qu'il envoie aux propriétaires d'étages au moins trente jours avant l'échéance des avances.

Les éventuels retards de paiement d'une contribution sont passibles d'un intérêt de retard fixé à 8 % l'an.

En cas de retard de paiement, l'administrateur peut, en outre, requérir l'inscription d'une hypothèque légale sur la part d'étage du débiteur (art. 712i CC) ou demander la réalisation du droit de rétention sur les meubles garnissant la part d'étage (art. 712k CC) :

Les propriétaires d'étages ne sont pas en droit de compenser les contributions dues par eux avec des créances qu'ils possèdent contre la communauté des propriétaires d'étages.

Le solde débiteur éventuel de l'exercice précédent est payé dans les 30 jours dès l'approbation des comptes par l'assemblée des propriétaires d'étages.

Le propriétaire d'étages qui grève son lot d'un usufruit ou d'un droit d'habitation est débiteur de la contribution aux frais et charges communs, comme s'il occupait ses locaux (art. 53 al. 4). »

- une copie certifiée conforme d'une décision rendue par la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois du 31 mars 2014 ordonnant à titre provisoire l'inscription d'une hypothèque légale d'un

montant de 9'340 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> octobre 2011 correspondant à des charges relatives à l'exercice comptable 2011-2012, sur les deux quotes-parts de 195/1000 et 5/1000 de la PPE « V. \_\_\_\_\_ » dont A. \_\_\_\_\_ SA est propriétaire ;

- une copie d'un décompte de charges daté du 18 juin 2014, non signé, selon lequel la poursuivie devrait à ce titre, et pour les lots 3 et 8, 9'340 fr. pour l'exercice 2011-2012, 24'330 fr. pour 2013-2014 (solde 2<sup>ème</sup> semestre, augmentation budget selon PV) et 11'900 fr. pour 2014-2015 (1<sup>er</sup> semestre) ;

- une copie d'une lettre du 19 juin 2014 de Me P. \_\_\_\_\_ à Me T. \_\_\_\_\_, conseil de la poursuivie, lui remettant un décompte de charge arrêté au 18 juin 2014, invitant la poursuivie à verser les montants de 24'330 fr., à titre de charges pour l'exercice 2013-2014, et de 8'727 fr., à titre de divers frais de PPE, sur son compte de consignation dans un délai de 5 jours, et l'informant qu'à défaut, il avait reçu le mandat d'agir à nouveau par la voie de l'hypothèque légale ;

- une copie d'une lettre de Me T. \_\_\_\_\_ à Me P. \_\_\_\_\_, du 8 juillet 2014, qui a la teneur suivante :

« Je me réfère à mon fax du 23 juin 2014.

Je vous informe que ma mandante procèdera au versement de la somme de CHF 24'330.00 correspondant aux charges de PPE 2013-2014 sur votre compte de consignation d'ici au 31 août 2014.

Elle conteste en revanche devoir à la PPE la somme de CHF 8'727.10 à titre de « divers frais », dont le fondement me semble, jusqu'à preuve du contraire, totalement fantaisiste.

Je vous prie (...)

...(signature de Me T. \_\_\_\_\_)»

- la réquisition de poursuite du 19 novembre 2014.

Le 24 décembre 2014, le juge de paix a convoqué les parties à une audience fixée au 3 mars 2015.

Le 27 février 2015, la poursuivie, par Me T.\_\_\_\_\_, a déposé des déterminations concluant avec suite de frais et dépens à l'irrecevabilité et au rejet de la requête. Elle a déposé les pièces suivantes :

- une procuration en faveur de Me T.\_\_\_\_\_, signée par la poursuivie le 7 mars 2014 ;

- une copie de la lettre de Me T.\_\_\_\_\_ à Me K.\_\_\_\_\_, du 7 juin 2013, au sujet de l'assemblée générale du 10 juin 2013 (comptes 2012 et budget 2013), dans laquelle il s'étonne du fait que les honoraires de Me K.\_\_\_\_\_, par 14'093 fr. 45, ont été comptabilisés comme charge de la PPE pour 2012, dit que sa cliente souhaite obtenir le remboursement de sa quote-part de ces frais et qu'elle s'opposera à prendre en charge une partie desdits frais pour 2013 ; en effet, notamment, Me K.\_\_\_\_\_ avait représenté la PPE dans un procès ouvert contre sa cliente ;

- une copie du procès-verbal de l'assemblée générale de la PPE du 15 juillet 2013, dont il ressort que Me K.\_\_\_\_\_ a agi au nom des « copropriétaires » et Me T.\_\_\_\_\_ au nom des « promoteurs » et qui contient le projet de convention suivante :

« A.\_\_\_\_\_ SA, la copropriété le V.\_\_\_\_\_, ainsi que [...] conviennent d'ouvrir action dans les meilleurs délais à l'encontre de tous les artisans impliqués dans la réalisation du toit de la PPE le V.\_\_\_\_\_, à savoir notamment les entreprises (...) et tous les autres artisans concernés à l'appréciation de Me K.\_\_\_\_\_ et Me T.\_\_\_\_\_.

Les frais de procédure ainsi que les honoraires du mandat seront couverts, à part égale par chaque partie. (...) »

- une copie de la lettre du 29 août 2013 de Me T.\_\_\_\_\_ à Me P.\_\_\_\_\_ et à l'administratrice de la PPE, dont il ressort notamment que Me T.\_\_\_\_\_ met en demeure la PPE, par son administratrice, de rembourser d'ici au 30 septembre 2013 à sa cliente sa part aux frais de la PPE « à

hauteur de sa part aux frais et honoraires acquittés en mains de Me K. \_\_\_\_\_ en 2012 et 2013 » et de lui fournir les justificatifs de ces frais ; passé ce délai, il indique que sa cliente s'estimera en droit de compenser sa part aux charges ordinaires futures de copropriété avec les montants qu'elle estime avoir versés à tort à Me K. \_\_\_\_\_ et qu'elle évalue à ce stade à 10'000 francs. Me T. \_\_\_\_\_ demandait en outre à Me P. \_\_\_\_\_ de lui confirmer qu'il représentait uniquement les propriétaires d'étages Z. \_\_\_\_\_ et S. \_\_\_\_\_ et non la PPE, faute de quoi il dénoncerait le cas à l'autorité de surveillance ;

- une copie de la lettre du 11 novembre 2013 de Me T. \_\_\_\_\_ à l'administratrice de la PPE, dont il ressort notamment que Me T. \_\_\_\_\_, pour sa cliente, conteste le bien-fondé d'une facture relative aux charges de copropriété et à l'augmentation du budget de la PPE de 7'330 fr., considérant qu'il était exclu que sa cliente participe au paiement de ces montants, qui avaient pour but de couvrir les honoraires de Me K. \_\_\_\_\_ dans le cadre des démarches entreprises par la PPE contre sa cliente ;

- une copie du procès-verbal de l'assemblée générale des propriétaires d'étages du 5 août 2014, qui, notamment, reproduit une partie d'une lettre du copropriétaire Q. \_\_\_\_\_ s'opposant à ce que la PPE participe à des frais de procédure ou d'expertise qui concernent des parties privatives et non communes et relate la position de la poursuivie au sujet des frais de Me K. \_\_\_\_\_, dont elle soutient que 20 % auraient été facturés à tort et ne la concerneraient pas ; il ressort de ce procès-verbal que la poursuivie et M. Q. \_\_\_\_\_ ont refusé d'approuver le procès-verbal de l'assemblée générale du 15 juillet 2013, ont refusé d'approuver les comptes 2013, ont refusé de donner décharge à l'administration pour la gestion 2013, et ont refusé d'approuver le budget 2014 (avril 2014 à mars 2015), tandis que les copropriétaires Z. \_\_\_\_\_ et S. \_\_\_\_\_ ont accepté tous ces points ;

- un courrier de M. Q. \_\_\_\_\_ à l'administrateur de la PPE, reproduit dans le procès-verbal susmentionné ;

- une convocation du 16 juillet 2014 à l'assemblée générale des propriétaires d'étages du 5 août 2014, avec ordre du jour ;

- une copie de la lettre du 28 août 2014 de Me T.\_\_\_\_\_, pour la poursuivie, à Mes P.\_\_\_\_\_, et G.\_\_\_\_\_, qui contient ce qui suit :

« (...)

b. Charges de PPE

Ma mandante avait, dans un premier temps, accepté de procéder au paiement des charges de PPE pour l'exercice 2013-2014 d'un montant de CHF 24'330.00.

Or dans la mesure où les comptes des exercices précédents n'ont finalement pas été approuvés, ma mandante ne peut que réitérer son opposition à participer à la prise en charge des honoraires de Me K.\_\_\_\_\_ et de Me P.\_\_\_\_\_, respectivement aux frais de procédures engagés par ces derniers.

Ainsi, ma mandante invoque la compensation avec les montants qu'elle a d'ores et déjà versés à tort par le passé à ce titre, à savoir :

1. CHF 306.25 en 2011, correspondant à 1/5e des dépenses en honoraires d'avocats (CHF 1'531.20) ;

2. CHF 2'818.70 en 2012, correspondant à 1/5e des dépenses en honoraires d'avocats (CHF 14'093.45) ;

3. CHF 9'400.30 en 2013, correspondant à 1/5e des dépenses en honoraires d'avocat et en frais de procédure et d'expertises (CHF 31'045.25 + CHF 2'956.15 + CHF 13'000.00).

C'est ainsi un montant de CHF 15'525.25 que ma mandante compense avec le montant de CHF 24'330.00 correspondant aux charges de PPE pour l'exercice 2013-2014, de sorte qu'elle ne s'acquittera que du solde par CHF 11'804.75.

Elle attendra toutefois la nomination du nouvel administrateur avant de procéder au versement de cette somme sur le compte de la PPE. » ;

- divers documents comptables relatifs à la PPE, non signés et non datés.

Le 3 mars 2015, le juge de paix a tenu audience en présence de la poursuivante.

**2.** Par prononcé rendu le 3 mars 2015, envoyé pour notification le 7 avril 2015, et reçu par les conseils des parties le lendemain, la Juge de paix du district de Lausanne a rejeté la requête de mainlevée, arrêté à 360

fr. les frais judiciaires mis à la charge de la partie poursuivante et dit que la partie poursuivante verserait à la partie poursuivie la somme de 1'500 fr. à titre de dépens.

Par lettre du 8 avril 2015, la poursuivante a requis la motivation du prononcé. La décision motivée a été adressée pour notification aux parties le 12 mai 2015.

Le premier juge a estimé que R.\_\_\_\_\_ SA disposait de la qualité d'administratrice de la PPE, et qu'elle était ainsi habilitée à agir au nom de la PPE, notamment dans le cadre de la poursuite litigieuse. Elle a considéré que la poursuivante réclamait à la poursuivie un montant de 24'330 fr. correspondant aux charges de PPE pour l'exercice 2013-2014, que, selon le règlement de la PPE, chaque copropriétaire verse des contributions sous forme d'avances fixées par l'assemblée générale des copropriétaires, sur proposition de l'administrateur, que la répartition ordinaire des frais et charges communs est fonction des quotes-parts des copropriétaires d'étages, et qu'en l'occurrence, lors de l'assemblée générale du 5 août 2014, les comptes de l'exercice 2013-2014 et le budget 2015 n'ont pas été approuvés. Elle en a déduit que la poursuivante ne disposait pas d'une reconnaissance de dette valant titre à la mainlevée provisoire et qu'ainsi, la requête de mainlevée provisoire de l'opposition devait être rejetée.

**3.** Par acte du 22 mai 2015, la poursuivante a recouru, concluant avec suite de frais et dépens des deux instances, principalement à la réforme du prononcé en ce sens que l'opposition formée par A.\_\_\_\_\_ SA est levée provisoirement à concurrence de 24'330 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 31 août 2014, subsidiairement à son annulation, la cause étant renvoyée au premier juge pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Par décision du 29 mai 2015, la présidente de la cour de céans a accordé l'effet suspensif au recours.

Par courrier du 26 juin 2015, Me T.\_\_\_\_\_, pour sa cliente, a requis de la cour de céans qu'elle somme Me P.\_\_\_\_\_ de se dessaisir immédiatement de ses mandats pour le compte de la recourante en invoquant un conflit d'intérêt résultant du fait qu'il avait été antérieurement conseil de sa cliente.

Me P.\_\_\_\_\_ s'est déterminé sur cette requête le 6 juillet 2015.

Par décision du 8 juillet 2015, la présidente de la cour de céans n'a pas donné de suite à la requête de Me T.\_\_\_\_\_.

Le 3 juillet 2015, l'intimée A.\_\_\_\_\_ SA a déposé une réponse, concluant avec dépens au rejet du recours et à la confirmation du prononcé entrepris.

### **En droit :**

**I.** Le recours, écrit et motivé, 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 dès lors recevable.

La réponse de l'intimée est également recevable, ayant été déposée dans le délai de l'art. 322 al. 2 CPC.

**II.** La recourante fait valoir, en premier lieu, que le premier juge a constaté de manière inexacte les faits en omettant que, dans des lettres de son conseil des 8 juillet et 28 août 2014, la poursuivie avait reconnu la dette litigieuse. Elle fait en outre grief au premier juge de n'avoir pas

retenu que les budgets 2013-2014 et 2014-2015 avaient été approuvés lors de l'assemblée générale du 15 juillet 2013, si bien que les avances de charges étaient exigibles au sens de l'art. 31 du règlement de PPE. Elle invoque, en second lieu, une violation du droit, en ce sens que l'art. 82 LP aurait été violé. D'une part, elle voit une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 LP dans les lettres des 8 juillet et 28 août 2014. D'autre part, elle soutient que la poursuivie n'a présenté aucun moyen libératoire susceptible de faire échec à la mainlevée. En particulier, la contestation des comptes, au cours de l'assemblée générale du 5 août 2014, ne serait pas pertinente à cet égard, la poursuivie ayant pleinement accepté les budgets 2013-2014 et 2014-2015 lors de l'assemblée générale du 15 juillet 2013.

Dans sa réponse, l'intimée conteste l'existence d'une constatation inexacte des faits. Elle conteste également la fausse application du droit. En premier lieu, s'agissant du courrier du 8 juillet 2014, elle considère que la dette de 24'330 fr. qui y est mentionnée n'était pas exigible à cette date, ni lors de l'envoi du commandement de payer. En effet, cette dette ne serait exigible qu'à partir du moment où les comptes et les budgets de 2013-2014 auraient été approuvés. Or, « le montant précité est issu des comptes et des budgets objet d'une assemblée générale dont le procès-verbal n'a pas été approuvé par les copropriétaires lors de l'assemblée générale du 5 août 2014 ». La dette n'étant pas échue, le courrier du 8 juillet 2014 ne pourrait être considéré comme une reconnaissance de dette. En second lieu, s'agissant du courrier du 28 août 2014, elle fait observer qu'il s'agit d'une reconnaissance de dette pour un montant de 11'804 fr. 75, et non de 24'330 fr., d'une part, et que cette reconnaissance est subordonnée à une condition, la nomination d'un nouvel administrateur, condition qui n'est pas remplie. A titre subsidiaire, à supposer que le courrier du 8 juillet 2014 soit considéré comme une reconnaissance de dette, elle fait valoir que, lorsqu'elle a émis cette déclaration, elle était sous l'empire d'une erreur essentielle « dans la mesure où l'intimée n'aurait jamais pris un tel engagement si elle avait su que les comptes et les budgets fondant les prétentions de la requérante n'ont jamais été approuvés » ; elle s'est

rendue compte de son erreur le 5 août 2014, lors de l'assemblée générale ; elle a démontré sa volonté de se départir de sa reconnaissance de dette à plusieurs reprises : dans son courrier du 28 août 2014 et dans son opposition au commandement de payer du 25 novembre 2014.

**III. 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 (art. 82 al. 1 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 (ATF 139 III 297 c. 2.3.1 en français, SJ 2013 I 393 ; ATF 132 III 480, 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 ; 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). Il ne suffit donc pas que le débiteur reconnaisse l'existence d'une dette (Schmidt, Commentaire romand, Poursuite et faillite, n. 16 ad 82 LP ; Vock, Kurzkomentar, n. 3 ad 82 LP). Ainsi, la déclaration par laquelle le débiteur admet devoir un certain montant mais oppose notamment la compensation ou la prescription ne constitue pas un titre de mainlevée (Schmidt, op. cit., n. 16 ad 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 pouvant 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, suffisant pour que la mainlevée soit prononcée si le débiteur n'oppose pas et ne rend pas immédiatement vraisemblables des moyens libératoires (ATF 132 III 140 c. 4.1.1, résumé in JT 2006 II 187 ; art. 82 al. 2 LP).

En matière de charges de copropriété par étages, la cour de céans considérait, dans une jurisprudence constante, que le règlement de

PPE, rapproché du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires fixant le budget des charges valait titre à la mainlevée provisoire pour la contribution aux charges de l'immeuble des copropriétaires concernés (CPF, 29 mars 2012/15 ; CPF, 22 janvier 2009/12; CPF, 26 octobre 2000/426 et réf. citée). Le Tribunal cantonal valaisan avait la même conception (cf. ATF 139 III 297 c. 2, SJ 2013 I 393). Dans un arrêt récent, le Tribunal fédéral a jugé cette conception erronée, estimant qu'un décompte de charges approuvé par l'assemblée générale des propriétaires d'étages rapproché du règlement d'administration et d'utilisation de la propriété par étages signé par le propriétaire poursuivi ne pouvait pas constituer une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 LP (ATF 139 III 297, précité).

**b)** En l'occurrence, et contrairement à ce qu'a retenu le premier juge, la reconnaissance ne ressort par d'un rapprochement de pièces au dossier, mais d'une reconnaissance de dette. En effet, par lettre du 8 juillet 2014, l'avocat T.\_\_\_\_\_, dont il n'est pas contesté qu'il agissait au nom de la poursuivie et à qui celle-ci avait du reste conféré des pouvoirs par une procuration écrite au moins depuis le 7 mars 2014, a clairement dit à l'avocat de la poursuivante que sa cliente paierait la somme de 24'330 fr. correspondant aux charges de PPE 2013-2014, et ce sur le compte de consignation de celui-ci, d'ici au 31 août 2014. Cette promesse de payer a été faite sans réserve ni condition. Elle porte sur une somme déterminée. L'existence d'une reconnaissance de dette de la poursuivie, et donc d'un titre à la mainlevée provisoire, est indubitable. En revanche, la lettre du 28 août 2014, par laquelle la recourante admettait devoir le montant de 24'330 fr., mais opposait en compensation un montant de 15'525 fr. 25, ne constitue pas une reconnaissance de dette pour le montant en poursuite, pour les motifs énoncés plus haut (cf. c. IIIa).

L'argument de la recourante, selon lequel le premier juge a omis de prendre en compte la reconnaissance de dette du 8 juillet 2014, est donc bien fondé. La recourante ayant promis de s'acquitter de la dette dans un délai au 31 août 2014, elle se trouve en demeure dès cette date.

Elle doit donc un intérêt moratoire, à 5 % l'an, dès le lendemain 1<sup>er</sup> septembre 2014 (et non dès le 31 août 2014 comme réclamé dans le commandement de payer, dans la requête de mainlevée et le recours).

**IV. a)** Le juge prononce la mainlevée provisoire si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 al. 2 LP). Celui-ci peut se prévaloir de tous les moyens de droit civil - exceptions ou objections (exécution, remise de dette, etc.) - qui infirment la reconnaissance de dette (ATF 131 III 268 c. 3.2), en particulier les vices de la volonté au sens des art. 23 ss CO (TF 5A\_562/2011 du 28 février 2012 c. 3.2.1 ; Staehelin, in Staehelin/Bauer/Staehelin (éd.), Basler Kommentar, t. I, n. 97 ad art. 82 SchKG et les références). Il n'a pas à apporter la preuve absolue (ou stricte) de ses moyens libératoires, mais seulement à les rendre vraisemblables, en principe par titre (art. 254 al. 1 CPC; TF 5A\_884/2014 du 31 janvier 2015 c. 5.2 ; TF 5A\_577/2013 du 7 octobre 2013 c. 4.3.1; 5A\_878/2011 du 5 mars 2012 c. 2.2). Le juge n'a pas à être persuadé de l'existence des faits allégués; il doit, en se fondant sur des éléments objectifs, avoir l'impression qu'ils se sont produits, sans exclure pour autant la possibilité qu'ils se soient déroulés autrement (ATF 132 III 140 c. 4.1.2).

**b)** L'intimée fait valoir en premier lieu que la reconnaissance de dette ne serait pas opérante car la dette ne serait pas exigible. Ce moyen est sans pertinence. En effet, lorsque la reconnaissance de dette indique sa cause, comme en l'espèce les charges de PPE pour 2013-2014, pour établir sa libération, le débiteur doit rendre vraisemblable - au degré précité - que la cause n'est pas valable, soit inexistante, nulle ou périmée (Engel, Traité des obligations en droit suisse, p. 157). Le fait que la dette en cause ne serait pas exigible n'est pas suffisant. En effet, il est loisible à quiconque de reconnaître une dette qui n'est pas encore née ni n'est encore exigible, sans que cela affecte les effets de cette reconnaissance.

Mal fondé, ce moyen doit être rejeté.

**c)** L'intimée fait valoir en second lieu qu'elle était victime d'une erreur essentielle lorsqu'elle a émis la reconnaissance de dette du 8 juillet 2014, en ce sens qu'elle ne se serait pas engagée si elle avait su que les comptes ne seraient pas approuvés lors de l'assemblée générale du 5 août 2014.

En l'occurrence, il n'est pas possible de se convaincre, au degré de la vraisemblance, du fait que les conditions de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO sur l'erreur essentielle sont réalisées. Le dossier ne permet en effet pas de retenir que l'intimée considérait subjectivement l'approbation des comptes comme la base de son engagement, ni qu'elle pouvait tenir ce point comme essentiel, ni que, si elle avait su que l'assemblée générale refuserait d'approuver les comptes, elle aurait pris un engagement différent, ou pas d'engagement du tout. D'ailleurs, le refus d'approbation des comptes est un élément futur avec lequel l'intimée devait compter, vu les circonstances, et en particulier les conflits préexistants entre les parties. C'est ainsi que, le 17 janvier 2014, la poursuivante a déposé une requête en inscription provisoire d'une hypothèque légale à l'encontre de la poursuivie pour garantir le paiement des charges de PPE dues depuis 2011, et que, par ordonnance du 31 mars 2014, dont la motivation a été envoyée pour notification le 6 juin 2014, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a admis partiellement la requête, et ordonné l'inscription d'une hypothèque légale d'un montant de 9'340 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> octobre 2011 sur les deux lots dont la poursuivie est propriétaire. Or, il ressort des motifs de cette décision, des procès-verbaux et des échanges de courriers au dossier que les frais de PPE litigieux comportait des frais et honoraires de Me K. \_\_\_\_\_ que la poursuivie refusait partiellement d'assumer, et que ce refus datait de 2013 au moins. L'intimée ne saurait donc de bonne foi soutenir qu'elle n'a pas envisagé ou pu envisager qu'elle refuserait d'approuver les comptes lors de l'assemblée générale du 5 août 2014 et qu'elle ne serait pas appuyée dans sa démarche par un autre des quatre copropriétaires. Au demeurant, le 28 août 2014, soit après la découverte le 5 août 2014 de la prétendue erreur, l'intimée n'a pas prétendu ne pas être liée du tout par la reconnaissance de dette litigieuse, ce qui aurait été le cas en cas

d'invalidation, mais seulement invoquer la compensation avec une prétendue créance en restitution de montants qu'elle aurait versés à tort au titre des frais de justice et honoraires de Me K.\_\_\_\_\_.

Mal fondé, ce moyen doit être rejeté.

**d)** L'intimée invoque en troisième lieu la compensation. Les prétendus montants qu'elle aurait payés à tort, mentionnés dans la lettre du 28 août 2014, ne ressortent cependant pas du dossier. Au demeurant, même si c'était le cas, l'existence d'une créance compensante au sens de l'art. 120 CO ne serait pas rendue vraisemblable. Pour ce faire, il ne suffit pas d'affirmer que les montants payés ne sont pas dus.

Mal fondé, ce moyen doit être rejeté.

**V.** En conclusion le recours doit ainsi être admis partiellement, la recourante gagnant sur le capital en poursuite mais succombant d'un jour sur le point de départ des intérêts moratoires, et le prononcé réformé en ce sens que l'opposition formée au commandement de payer est levée à concurrence de 24'330 fr., plus intérêt à 5 % l'an dès le 1er septembre 2014. L'opposition doit être maintenue pour le surplus.

Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 360 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 1'360 fr. à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de première instance (art. 3 et 6 TDC).

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 570 fr., sont mis à la charge de l'intimée. Celle-ci doit verser à la recourante, assistée d'un conseil, la somme de 1'570 fr. à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance (art. 3 et 8 TDC).

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. \_\_\_\_\_ SA au commandement de payer n° 7'254'452 notifié par l'Office des poursuites de l'arrondissement de Lausanne à la réquisition de V. \_\_\_\_\_ est provisoirement levée à concurrence de 24'330 fr. (vingt-trois mille trois cent trente francs), plus intérêt à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> septembre 2014.

L'opposition est maintenue pour le surplus.

Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 360 fr. (trois cent soixante francs), sont mis à la charge de la poursuivie.

A. \_\_\_\_\_ SA doit verser à V. \_\_\_\_\_ la somme de 1'360 fr. (mille trois cent soixante francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de première instance.

- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 570 fr. (cinq cent septante francs), sont mis à la charge de l'intimée.
  
- IV. L'intimée A. \_\_\_\_\_ SA doit verser à la recourante V. \_\_\_\_\_ la somme de 1'570 fr. (mille cinq cent septante francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

- V. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- Me P. \_\_\_\_\_, avocat, (pour V. \_\_\_\_\_),
- Me T. \_\_\_\_\_, avocat, (pour A. \_\_\_\_\_ SA).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 24'330 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), 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 :

- Mme la Juge de paix du district de Lausanne.

Le greffier :