

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 27 avril 2021

Composition : M. HACK, président
Mmes Giroud Walther et Cherpillod, juges
Greffier : M. Elsig

Art. 29 al. 2 Cst. ; 272 al. 1 ch. 1, 278 al. 3 LP ; 234 al. 1 CPC

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 **G.**_____, à [...] (Pologne), contre le prononcé rendu le 1^{er} décembre 2020, à la suite de l'audience du même jour, par la Juge de paix du district d'Aigle dans la cause opposant le recourant à **PPE Z.**_____, à [...].

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) Par acte du 6 août 2020, PPE Z._____ a requis du Juge de paix du district d'Aigle qu'il prononce, avec suite de frais et dépens, le séquestre, en application de l'art. 271 al. 1 ch. 4 LP (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1), de l'unité PPE [...]6-7 (garage n° 7) de la parcelle de base de la Commune [...] n° [...]6 à concurrence de 45'185 fr. 93 avec intérêt à 8 % dès le 1^{er} avril 2016 et de tout bien mobilier garnissant les unités de PPE n° [...]6-2 (appartement n° 2) et de PPE n° [...]6-7 (garage n° 7) de la parcelle de base de la Commune [...] n° [...]6 à concurrence de 45'185 fr. 93 avec intérêt à 8 % dès le 1^{er} avril 2016. Elle a requis la dispense de sûretés et a produit notamment les pièces suivantes :

- un extrait du registre foncier du 24 juillet 2020 relatif à la parcelle n° [...]6 de la Commune [...], dont il ressort que celle-ci, comprenant un bâtiment d'habitation et de garages, est constituée en propriété par étages désignée par le nom de PPE Z._____, composée de neuf unités désignées sous nos [...]6-1 à [...]6-9. L'extrait indique en outre que T._____ SA a été inscrite comme administratrice le 5 avril 2012 ;

- un extrait du registre foncier du 24 juillet 2020 relatif à la part de propriété par étages n° [...]6-2 consistant en un droit exclusif sur un appartement duplex de 5,5 pièces avec balcon et cave au sous-sol, composant le lot n° 2, indiquant que G._____ a été inscrit comme usufruitier le 15 août 2016 ;

- un extrait du registre foncier du 24 juillet 2020 relatif à la part de propriété par étages n° [...]6-7 consistant en un droit exclusif sur un garage double, composant le lot n° 7, propriété de G._____ depuis le 7 octobre 2010 ;

- une copie d'un procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire de la PPE Z._____ du 18 août 2015, établi et signé le 15 septembre 2015 par

A._____ de T._____ SA. G._____ y a donné des instructions à l'administrateur par l'intermédiaire de son avocat. Le procès-verbal mentionne qu'en raison du refus notamment par G._____ des comptes et budgets lors de l'assemblée précédente, les comptes dès 2012 et les budgets dès 2013 devaient être approuvés lors de la nouvelle assemblée générale. Les comptes 2012, 2013 et 2014 ont été approuvés par la majorité de propriétaires par étages et refusés par G._____. Il en a été de même des budgets pour les années 2013, 2014, 2015 et 2016. Le procès-verbal indique sous chiffre 12 que T._____ SA a été nommée administratrice à la majorité, G._____ s'étant abstenu. Sous la rubrique « *Proposition individuelles/Divers* » figure la mention par l'avocat d'un des propriétaires par étage que G._____ a un arriéré de charge de la PPE de 40'043 fr. 43 au 31 mars 2015 ;

- une copie du bilan et des comptes pertes et profits établis au 31 mars 2015 par T._____ SA, mentionnant G._____ comme débiteur de PPE Z._____ pour les montants de 38'448 fr. 43 et 1'595 francs ;

- une copie d'une attestation notariée du 15 août 2016, dont il ressort que G._____ a fait donation à ses deux enfants de la parcelle n° [...]6-2 de la Commune [...] et qu'il s'est réservé un usufruit sur cette parcelle ;

- une copie du règlement d'administration et d'utilisation de la PPE Z._____, dont les art. 31, 45 al. 2 let. e, 49 et 50 al. 2 let. j et p ont la teneur suivante :

« 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'étage 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).

(...)

Art. 45 : Décisions subordonnées à la majorité simple

(...)

Les décisions suivantes sont notamment adoptées à la majorité simple :

(...)

e) la fixation des contributions aux frais et charges communs et des versements au fonds de rénovation (art. 712m al. 5 CC) ;

(...)

(...)

Article 49 : Nomination et révocation

L'administrateur est nommé par décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 45 al. 2 litt. c). L'administrateur peut être un propriétaire d'étages ou un tiers, soit une personne physique ou morale.

L'administrateur est nommé pour une première durée de trois ans. Il est rééligible d'année en année.

En cas de vacance, tout propriétaire peut exiger la nomination judiciaire d'un administrateur (art. 712q CC).

L'administrateur peut être révoqué en tout temps, sous réserve de prétentions en dommages et intérêts, par une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 712r al. 1 CC et art. 45 al. 2 litt. c).

Article 50 : Attributions

L'administrateur constitue le pouvoir exécutif de la communauté des propriétaires d'étages.

Dans le cadre de ses fonctions, il a notamment les attributions suivantes :

(...)

j) la décision relative à d'éventuelles procédures judiciaires sommaires (art. 712t al. 2 CC), y compris le choix d'un mandataire professionnel.

(...)

p) l'encaissement des contributions aux frais et charges commun et des versements au fonds de rénovation, y compris une éventuelle réquisition d'inscription de l'hypothèque légale (art. 712i CC) ou du droit de rétention (art. 712k CC).

(...) » ;

- une copie d'un état de compte pour la période courant du 1^{er} avril 2015 au 31 mars 2016 dont il ressort un solde reporté au 1^{er} avril 2015 de 38'448 fr. 43 pour l'appartement n° 2 et de 1'595 fr. pour le garage n° 7 et, compte tenu des contributions facturées et des versements intervenus, d'un solde de 42'358 fr. 93 pour l'appartement et de 2'827 fr. pour le garage au 31 mars 2016, soit, au total, 45'185 fr. 93 ;

- des copies de relevés du compte de G. _____ auprès de PPE Z. _____, dont il ressort qu'il s'est acquitté pour les années 2011-2012 et 2012-2013 des charges facturées de 11'394 fr. pour l'appartement et de 467 fr. pour le garage ; en revanche il n'a pas réglé les augmentations de budget de 8'540 fr. et de 12'200 fr. pour l'appartement et de 150 fr., 350 fr. et 500 fr. pour le garage dans la période 2013-2014 ; pour la période 2014-2015, G. _____ ne s'est acquitté que de la moitié des charges budgétées de la période, laissant un solde impayé de 14'518 fr. et n'a pas réglé des charges pour un montant de 3'190 fr. 43, laissant un solde impayé pour l'appartement de 38'448 fr. 43. Durant la même période, G. _____ ne s'est acquitté que de la moitié des charges du garage prévues par le

budget, laissant un solde impayé de 595 fr., et un arriéré total de 1'595 francs.

b) Par ordonnance du 2 septembre 2020, la Juge de paix du district d'Aigle a prononcé le séquestre, à concurrence de 45'185 fr. 93 avec intérêt à 8 % dès le 1^{er} avril 2016 de la parcelle n° [...]6-7 de la Commune [...], propriété du débiteur, du mobilier garnissant cette parcelle ainsi que celle portant le n° [...]6-2, dont le débiteur avait l'usufruit. Il a dispensé la requérante de la fourniture de sûretés.

2. Par acte du 17 septembre 2020, G._____, par son conseil, a formé opposition à ce séquestre. Il a produit un courrier de l'Office des poursuites du district d'Aigle du 10 septembre 2020, communiquant notamment à ce conseil l'ordonnance du 2 septembre 2020.

Par courriers recommandés du 13 octobre 2020, la juge de paix a notifié l'opposition à la requérante et a cité les parties à comparaître à l'audience du 1^{er} décembre 2020 à 9 h, les parties étant informées qu'en cas de défaut, l'instance suivrait son cours et un jugement pourrait être rendu.

A l'audience du 1^{er} décembre 2020, l'opposant a fait défaut, son conseil invoquant des problèmes de circulation routière et envoyant des éléments de sa plaidoirie par courriel, le jour de l'audience à 8 h 58. La requérante a produit notamment les pièces suivantes :

- une copie de l'ordre du jour de l'assemblée générale de PPE Z._____
du 28 octobre 2020 établi le 5 août 2020 par T._____ SA mentionnant notamment sous la rubrique « *travaux proposés et objets soumis au vote de l'assemblée* » « *Procédure de recouvrement de charges contre M. G._____, ratification du mandat à T._____ SA* » ;

- une copie d'un rapport d'administration pour l'année 2019-2020 de PPE Z._____ établi par T._____ SA comportant le libellé suivant :

« (...)

**Procédure de recouvrement des charges contre M. G._____,
ratification et mandat à T._____ SA**

- Au 31.03.2020, M. G._____ était débiteur de Fr. 45'183 d'arriérés de charges
- La confirmation et le suivi de la procédure de recouvrement est soumis au vote en assemblée.

(...) » ;

- une copie d'un courrier adressé le 22 octobre 2020 par le conseil de l'opposant à T._____ SA, contestant que celle-ci puisse administrer la PPE, la chargeant par procuration d'instructions de votes pour l'assemblée générale du 28 octobre 2020, lui demandant de faire figurer au procès-verbal la contestation de sa qualité d'administratrice, de même que de l'existence d'une créance contre lui de 45'183 fr. 93 et de la possibilité pour les autres propriétaires par étages d'en exiger le paiement ; ces frais correspondaient, selon lui, à des frais de justice et d'avocats que ces autres propriétaires avaient assumés, qui n'avaient jamais été approuvés et ne concernaient pas les parties communes. Il requérait en outre que le gérant de la PPE joigne toutes les pièces justificatives et procède à un examen scrupuleux et non partial. Le conseil de l'opposant répondait en outre à un courrier que T._____ SA lui avait adressé le 21 octobre 2020 et en contestait le contenu ;

- une copie d'un courrier adressé le 27 octobre 2020 par le conseil de l'opposant à T._____ SA, présentant une proposition de régler l'entier du litige par un versement de 30'000 fr. pour solde de tout compte ;

- une copie du procès-verbal de l'assemblée générale du 28 octobre 2020 de PPE Z._____. Le point 8 indique que T._____ SA a été nommée administratrice et le point 9 que l'administratrice reçoit mandat de poursuivre la procédure de séquestre en cours contre l'opposant pour recouvrer les charges de copropriété impayées à ce jour. Il est précisé que

l'opposant a fourni des sûretés pour un montant de 71'000 fr. consigné auprès de l'office des poursuites. Sous point 12, il est fait mention d'une proposition du conseil de l'opposant de solder le litige par un versement de sa part de 30'000 fr. et du préavis négatif donné par les autres propriétaires par étages à cette proposition ;

- une copie de la lettre du 18 novembre 2020 communiquant en courrier A+ aux propriétaires par étages le procès-verbal susmentionné et de la quittance d'envoi.

3. Par prononcé directement motivé du 1^{er} décembre 2020, notifié à l'opposant le 4 janvier 2021, la Juge de paix du district d'Aigle a rejeté l'opposition au séquestre (I), a confirmé l'ordonnance de séquestre du 2 septembre 2020 (II), a fixé les frais judiciaires à 360 fr. (III), les a mis à la charge de l'opposant (IV), a dit que celui-ci verserait à la requérante des dépens fixés à 1'125 fr. (V) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VI). En substance, l'autorité précédente a considéré que T._____ SA était habilitée à agir sans autorisation préalable des propriétaires par étages en vertu de l'art. 712t al. 2 CC (Code civil du 10 décembre 1907 ; RS 210), la présente procédure étant sommaire ; en outre l'assemblée générale de la PPE du 28 octobre 2020 avait donné mandat à T._____ SA de poursuivre la présente procédure et l'avait élue comme administratrice. Elle a considéré que la créance était rendue vraisemblable par le fait que les comptes des années 2019 et 2020, ainsi que ceux des années antérieures 2015-2016, 2016-2017, 2017-2018 et 2018-2019 avaient été approuvés par la majorité des propriétaires par étages et par le contenu de ces comptes. Elle a admis un cas de séquestre dès lors que l'opposant était domicilié en Pologne.

4. Par acte du 13 janvier 2021, l'opposant a recouru contre ce prononcé en concluant, avec suite de frais et dépens principalement à sa réforme en ce sens que son opposition au séquestre est admise et, subsidiairement, à son annulation et au renvoi de la cause à l'autorité

précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Il a requis l'octroi de l'effet suspensif au recours et a produit notamment les pièces suivantes :

- une copie d'une requête de conciliation qu'il a adressée le 4 janvier 2021 avec ses enfants au Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois contre PPE Z._____ concluant à la nullité des décisions de l'assemblée générale du 28 octobre 2020, subsidiairement à leur annulation, à la constatation que les comptes pour les exercices 2015-2020 sont définitivement refusés, qu'ils ne peuvent donner lieu à des procédures de recouvrement contre lui et que T._____ SA n'est pas habilitée à procéder audit recouvrement et à ce qu'interdiction soit faite à la PPE Z._____ de procéder au recouvrement des créances en cause. Sous la rubrique délai, il est indiqué que le procès-verbal de l'assemblée a été envoyé le 18 novembre 2020 et que ce courrier lui a été distribué le 2 décembre 2020 ;

- une copie d'une requête de mainlevée provisoire adressée le 4 janvier 2021 par PPE Z._____, représentée par T._____ SA, au Juge de paix du district d'Aigle contre l'opposant, concluant, avec suite de frais et dépens, au prononcé de la mainlevée provisoire à concurrence de 45'185 fr. 93 avec intérêt à 8 % dès le 1^{er} avril 2016, 360 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 2 septembre 2020 et 556 fr. 10 avec intérêt dès le 15 septembre 2020.

Par décision du 14 janvier 2021, le président de la cour de céans a déclaré irrecevable la requête d'effet suspensif.

Dans ses déterminations du 22 février 2021, l'intimée a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours. Elle a notamment produit les procès-verbaux des assemblées générales des années 2016 à 2019.

Le 26 février 2021, le recourant a déposé une réplique spontanée confirmant ses conclusions.

En droit :

1.

1.1 Le recours a été déposé dans le délai de dix jours qui a suivi la notification de la décision motivée, conformément à l'art. 321 al. 2 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272), applicable par le renvoi de l'art. 278 al. 3 LP. Il est motivé et contient des conclusions. Il est dès lors recevable (art. 321 al. 1 CPC).

Les déterminations de l'intimée sont également recevables (art. 322 al. 2 CPC), de même que la réplique spontanée du recourant, en vertu de son droit d'être entendu (ATF 142 III 48 consid. 4.1.1 et les références).

1.2

1.2.1 En matière d'opposition au séquestre, les parties peuvent alléguer des faits nouveaux (art. 278 al. 3 LP); les pièces nouvelles sont également recevables. Cette disposition déroge à l'art. 326 al. 1 CPC et permet aux parties à un recours contre une décision sur opposition au séquestre d'alléguer des faits nouveaux. Dans un arrêt paru aux ATF 145 III 324 consid. 6 (JdT 2019 II 275), le Tribunal fédéral a confirmé la pratique de la cour de céans qui considérait que seuls les "vrais nova" pouvaient être invoqués (CPF 24 mars 2016/103 ; CPF, 30 septembre 2013/397 et les réf. cit. ; CPF 30 septembre 2013/397 et les réf. cit. ; CPF 3 mai 2013/185) et que les pseudo-nova n'étaient recevables qu'en tant que celui qui les allègue établit qu'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien qu'il ait fait preuve de la diligence requise – soit aux condition de l'art. 317 al. 1 CPC appliqué par analogie –, dès lors qu'en procédure de recours, les moyens nouveaux, admis par exception en

application de l'art. 278 al. 3 LP, ne devaient en tout cas pas être admis plus largement que dans l'appel (CPF 3 mai 2013/185 précité).

1.2.2 En l'espèce la requête en conciliation du 4 janvier 2021 et celle en mainlevée du même jour, produite par le recourant en deuxième instance sont postérieures au prononcé du 1^{er} décembre 2020. Elles constituent en conséquence de vrais nova recevables devant la cour de céans, vu la jurisprudence susmentionnée.

En revanche, les procès-verbaux d'assemblée générale des années 2016 à 2019, produits avec la réponse constituent des faux nova et la recourante n'expose pas les éléments qui rendaient leur production en première instance impossible. Ces procès-verbaux sont en conséquence irrecevables.

2. Le recourant invoque une violation de son droit d'être entendu, dès lors que le procès-verbal sur lequel s'est fondé l'autorité précédente ne lui a pas été transmis.

2.1

2.1.1 Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable au sens des art. 29 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101), le droit d'être entendu garantit notamment au justiciable le droit de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, d'avoir accès au dossier, de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos, dans la mesure où elle l'estime nécessaire, 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. Il appartient aux parties, et non au juge, de décider si une prise de position ou une pièce nouvellement versée au dossier contient des éléments déterminants qui appellent des observations de leur part (ATF 142 III 48 consid. 3.2).

2.1.2 Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle de caractère formel, dont la violation entraîne en principe l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 et les références). Une réparation de la violation du droit d'être entendu peut toutefois se justifier, même en présence d'un vice grave, lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité, qui aboutirait à un allongement inutile de la procédure et entraînerait des retards inutiles incompatibles avec l'intérêt des parties à un prononcé rapide (ATF 137 I 195 consid. 2.3.2 ; ATF 136 V 117 consid. 4.2.2.2 ; TF 5A_925/2015 du 4 mars 2016 consid. 2.3.3.2, non publié à l'ATF 142 III 195 ; TF 4A_283/2013 du 20 août 2013 consid. 3.3, *Revue suisse de procédure civile* [RSPC] 2014 p. 5; TF 4A_35/2015 du 12 juin 2015 consid. 2.3 ; TF 5A_897/2015 du 1er février 2016 consid. 3.2.2 ; TF 5D_8/2016 du 3 juin 2016 consid. 2.3 ; cf. également : ATF 143 IV 380 cons. 1.4.1 ; TF 4A_578/2017 du 20 juillet 2018 cons. 3.1.2 ; TF 6B 207/2018 du 15 juin 2018 cons. 2.1).

2.1.3 Lorsque la partie défenderesse ne comparaît pas à l'audience, le juge doit, sous réserve de l'art. 153 al. 2 CPC, statuer sur la base des actes du demandeur et du dossier (art. 234 CPC par analogie; ATF 144 III 462 consid. 3.2.1 : TF 4A_218/2017 du 14 juillet 2017 consid. 3.1.1, *RSPC* 2017, p. 437 ; Colombini, *Code de procédure civile, Condensé de jurisprudence fédérale et vaudoise*, 2018 n. 1.8 ad art. 256 CPC).

2.2 En l'espèce le procès-verbal de l'assemblée générale du 28 octobre 2020 a été produit par le conseil de l'intimée à l'audience du 1^{er} décembre 2020 à laquelle le recourant avait été dûment convoqué. Le conseil du recourant a averti par courriel deux minutes avant le début de l'audience qu'il était, selon lui, bloqué dans la circulation, a transmis ses déterminations et a finalement fait défaut à l'audience. Conformément à la jurisprudence susmentionnée, en cas de défaut, l'autorité précédente devait statuer sur la base des écritures du demandeur et du dossier et n'était donc pas tenue de transmettre la pièce litigieuse au recourant pour déterminations préalablement à une décision.

Le moyen est ainsi mal fondé.

3. Le recourant invoque pour le surplus que l'autorité précédente aurait à tort considéré comme vraisemblable la créance invoquée à l'appui du séquestre. En effet, il viendrait de contester la décision de l'assemblée de la communauté des copropriétaires du 28 octobre 2020, le 4 janvier 2021, « *censés valider cette créance* ».

3.1 Selon l'art. 272 al. 1 ch. 1 LP, le séquestre est autorisé lorsque le requérant rend vraisemblable que sa créance existe. A cet égard, le critère de la vraisemblance s'applique non seulement à l'existence de la créance en fait, mais aussi à son existence juridique (ATF 138 III 232 consid. 4.1.1). Ainsi, les faits à l'origine du séquestre doivent être rendus simplement vraisemblables. Tel est le cas lorsque, se fondant sur des éléments objectifs, le juge acquiert l'impression que les faits pertinents se sont produits, mais sans qu'il doive exclure pour autant la possibilité qu'ils se soient déroulés autrement (ATF 138 précité loc. cit. ; en général : cf. ATF 130 III 321 consid. 3.3). A cet effet, le créancier séquestrant doit alléguer les faits et produire un titre (art. 254 al. 1 CPC) qui permet au juge du séquestre d'acquérir, au degré de la simple vraisemblance, la conviction que la prétention existe pour le montant énoncé et qu'elle est exigible (ATF 138 III 636 consid. 4.3.2; TF 5A_877/2011 du 5 mars 2012 consid. 2.1 ; TF 5A_828/2015 du 23 février 2016 consid. 3).

3.2 La question de savoir si l'autorité cantonale est partie d'une juste conception du degré de la preuve exigé par le droit fédéral, soit en l'occurrence la simple vraisemblance, relève du droit. En revanche, celle de savoir si le degré de vraisemblance requis par le droit fédéral est atteint dans le cas particulier ressortit à l'appréciation des preuves (TF 5A_365/2012, 5A_366/2012, 5A_367/2012 du 17 août 2012 consid. 5.1 non publié in ATF 138 III 636 ; également ATF 138 III 232 consid. 4.1.1; 130 III 321 consid. 5 et les références; TF 5A_629/2011 du 26 avril 2012 consid. 5.3.1).

La décision d'opposition au séquestre n'est susceptible que d'un recours au sens des art. 319 ss CPC, de sorte que l'autorité cantonale n'intervient que si le juge de première instance a retenu de manière arbitraire la simple vraisemblable des faits (art. 320 let. b CPC ; TF 5A_582/2012 du 11 février 2013 consid. 3.1 ; également TF 5A_581/2011 du 5 mars 2012 consid. 4.1.2).

3.3 En l'occurrence, l'autorité précédente a constaté qu'il ressortait du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires de l'intimée du 28 octobre 2020 que les comptes des années 2019 et 2020, ainsi que ceux des années antérieures, savoir 2015-2016 à 2018-2019, avaient été approuvés par la majorité des copropriétaires. Au vu des desdits comptes, la créance alléguée, soit celle de 45'193 fr. 83 correspondant à un solde de charges de PPE dues au 1^{er} avril 2016 pour un appartement et un garage, avait été rendue vraisemblable.

3.4 Le recourant ne conteste pas l'appréciation de l'autorité précédente que la créance alléguée ressort des comptes précités. Il invoque uniquement qu'il « *vient de contester* » la décision du 28 octobre 2020 validant ces comptes par le biais du dépôt d'une requête de conciliation. Cette décision ne déploierait dès lors pas d'effet du moment qu'elle est contestée.

Cette dernière appréciation n'est pas appuyée par la doctrine citée par le recourant. En effet, Wermelinger, s'il indique qu'une décision déploie des effets juridiques aussi longtemps qu'elle n'est pas contestée conformément aux prescriptions de l'art. 75 CC, précise dans le même paragraphe qu'« *on peut donc parler d'une validité des décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages, sous réserve d'une annulation ultérieure* » (Wermelinger, La propriété par étages, Commentaire des articles 712a à 712t CC, n. 207 ad art. 712m CC), ce qui démontre que l'action en contestation a un effet cassatoire uniquement (Scherrer/Brägger, in Geiser/Fountoulakis (éd.), Basler Kommentar ZGB I,

6^e éd., 2018, n. 31 ad art. 75 CC ; Perrin/Chappuis, Droit de l'association, p. 175 ; Foëx, in Pichonnaz/Foëx, Commentaire romand, CC I, 2010, n. 32 ad art 75 CC). Ainsi, à tout le moins au stade de la vraisemblance, la décision du 28 octobre 2020, même attaquée, reste en force jusqu'à ce qu'elle soit annulée, rien dans les moyens du recourant ne permettant de retenir un cas de nullité, qu'il ne plaide au demeurant pas.

Au surplus, il ressort de la requête de conciliation que le recourant allègue avoir déposée afin de contester la décision du 28 octobre 2020 que celle-ci lui a été adressée par courrier du 18 novembre 2020. On relève à cet égard que le recourant, assisté de son actuel conseil, avait pris soin de transmettre par le biais de ce dernier à T._____ SA le 22 octobre 2020 ses consignes de vote en vue de l'assemblée du 28 octobre 2020, soit six jours plus tard. Dans ce courrier, le conseil du recourant attestait de plus de la réception des courriers de T._____ SA de la veille. C'est dire que les courriers de T._____ SA arrivaient rapidement à la connaissance du recourant. Dans ces conditions, il n'apparaît pas vraisemblable que le courrier du 18 novembre 2020 ait, lui, mis plus de deux semaines à parvenir au recourant, soit le 2 décembre 2020 seulement. Le recourant, qui produit une requête de conciliation l'indiquant, n'a pas produit les pièces susceptibles d'attester cette réception tardive. Dès lors que la requête de conciliation n'a été déposée que le 4 janvier 2020, il apparaît plus que vraisemblable qu'elle l'ait été bien au-delà du délai de péremption d'un mois prévu par l'art. 75 CC. Pour ce motif encore, le dépôt allégué et non démontré d'une requête de conciliation visant à contester la décision du 28 octobre 2020 n'est pas propre à supprimer la capacité de celle-ci à rendre vraisemblable la créance de l'intimée au sens de l'art. 272 al. 1 ch. 1 LP.

D'ailleurs, les comptes des périodes durant lesquelles la créance de 45'193 fr. 83 est née, soit 2012-2013, 2013-2014 et 2014-2015, ont été approuvés lors de l'assemblée générale de PPE Z._____ du 18 août 2015 et le recourant ne démontre pas que les décisions prises à cette occasion auraient été annulées judiciairement. La vraisemblance de l'existence de cette créance est au demeurant appuyée par le fait que le

conseil du recourant, la veille de l'assemblée générale du 28 octobre 2020, avait fait une offre transactionnelle de payer « *pour un solde de tous comptes en règlement des charges PE réclamées à mes mandants* » le montant de 30'000 fr., ce qui permet d'inférer que le montant réclamé était à tout le moins supérieur à celui-ci.

3.5 Au vu de ce qui précède, on ne peut non plus nier la qualité pour agir de T. _____ SA vu sa nomination au titre d'administrateur en 2020 encore (ch. 8 du PV du 28 octobre 2020).

3.6 Dans ses déterminations, le recourant invoque enfin n'avoir pas approuvé les procès-verbaux qui vaudraient ainsi reconnaissance de dette. Il ne s'agirait ainsi pas de titres de mainlevée, pas plus que les budgets. Ce faisant, le recourant, qui multiplie à travers les années les procédures afin de s'opposer au paiement des charges de l'appartement et du garage dont il profite, mélange les procédures : il n'est pas ici question de mainlevée provisoire, impliquant un jugement ou une reconnaissance de dette, mais d'une procédure de séquestre, où seule la simple vraisemblance de la créance doit être apportée.

3.7 Le recourant n'a pas développé d'autres griefs conformément aux exigences posées en la matière par l'art. 321 al. 1 CPC et la jurisprudence en découlant. Le prononcé peut en conséquence être confirmé.

4. En conclusion, le recours doit être rejeté et le prononcé confirmé.

Vu le rejet du recours, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 540 fr. (art. 61 OELP [Ordonnance du 23 septembre 1996 sur les émoluments perçus en application de LP ; RS 281.35]), doivent être mis à la charge du recourant, qui versera en outre à l'intimée des dépens de deuxième instance fixés à 2'500 fr. (art. 106 al. 1 CPC ; art.

3 al. 2 et 13 TDC (tarif du 23 novembre 2020 des dépens en matière civile ; BLV 270.11.6]).

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 rejeté.
- II.** Le prononcé est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 540 fr. (cinq cent quarante francs), sont mis à la charge du recourant.
- IV.** Le recourant G._____ doit verser à l'intimée PPE Z._____ la somme de 2'500 fr. (deux mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

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 Christophe Misteli (pour G._____),
- M. Alexandre Landry, agent d'affaires breveté (pour PPE Z._____).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 45'185 fr. 93.

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 d'Aigle.

Le greffier :