

## COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

---

---

Arrêt du 27 juin 2025

---

Composition : M. HACK, président  
Mmes Byrde et Giroud Walther, juges  
Greffier : Mme Debétaz Ponnaz

\*\*\*\*\*

**Art. 59 al. 2 let. a, 151 et 326 CPC ; 50 al. 2 et 271 al. 1 ch. 4 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 **A.F.** \_\_\_\_\_, à [...]), contre le prononcé rendu le 1<sup>er</sup> mai 2024, à la suite de l'audience du 8 février 2024, par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois, dans la cause opposant le recourant à la **COMMUNAUTÉ K.** \_\_\_\_\_, à [...].

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

**En fait :**

**1. a)** A.F.\_\_\_\_\_ a été domicilié à [...], en dernier lieu [...], selon une attestation établie par le Service de la population de cette commune le 3 avril 2023, du 30 novembre 1975 au 30 avril 2023, date à laquelle il a annoncé son départ à destination de [...], en Italie. Le 20 juillet 2023, la Commune de [...] lui a délivré un « *Certificato di residenza* » signé par l'« *Ufficiale d'anagrafe delegato* », lequel certifie, en se fondant sur le recensement de la population résidente, que A.F.\_\_\_\_\_ est résident en la commune, venue Suisse le 15 mai 2023 ; au pied de ce certificat figure les mentions suivantes : « *Il presente certificato non puo' essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (Art. 15 L. 183 del 12/11/2011)* » et « *Il presente certificato ha validità sei mesi dalla data di rilascio* », soit, en traduction libre : « *Le présent certificat ne peut pas être présenté aux organismes de l'Administration publique ou aux gestionnaires privés des services publics (Art. 15 L. 183 du 12/11/2011)* » et « *Ce certificat est valable six mois à compter de la date de délivrance* ».

**b)** A.F.\_\_\_\_\_ est propriétaire d'un appartement au sein de la PPE [...], à [...] (lot 4 des plans, RF n° 2[...] de la parcelle de base RF n° 1[...]).

L'art. 14 du règlement d'administration et d'utilisation de la PPE, adopté le 22 décembre 1989, prévoit ce qui suit :

« Chaque copropriétaire doit verser en mains de l'administrateur ou au compte bancaire de la communauté, dans les 15 premiers jours de chaque trimestre civil, une avance sur sa contribution aux charges communes. Ces avances sont fixées chaque année par l'assemblée des copropriétaires. Le solde débiteur de l'exercice précédent est payé dans les 30 jours dès l'approbation des comptes par l'assemblée. S'il y a un solde créditeur, il peut être porté en compte en déduction du prochain versement.

Les copropriétaires qui ne verseraient pas leur contribution dans les délais fixés sont passibles d'une pénalité de retard fixée à 5 %. En outre, l'administrateur, en

vertu de l'article 712 i, alinéa 2, du Code civil suisse, peut prévoir l'inscription d'une hypothèque légale sur la part du copropriétaire débiteur. La communauté a aussi, en vertu de l'article 712 k du CCS un droit de rétention sur les meubles garnissant les locaux de ce dernier. »

Il résulte des comptes de la PPE pour les années 2020, 2021 et 2022, approuvés par l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du 29 mars 2023, qu'au 31 décembre 2022, A.F. \_\_\_\_\_ était débiteur de charges de PPE impayées pour une somme de 22'636 fr. 62 ; au 16 juillet 2023, il était en outre débiteur d'une somme de 3'414 fr. 18 d'acomptes impayés pour les mois de janvier à juillet 2023, acomptes dont le montant avait été fixé à 487 fr. 74 par mois lors de l'assemblée générale précitée. Le 20 juillet 2023, à la réquisition de la Communauté K. \_\_\_\_\_ (ci-après : la Communauté), un commandement de payer dans la poursuite n° 10'894'569 de l'Office des poursuites du district de l'Ouest lausannois (ci-après : l'Office), portant sur les deux sommes précitées, lui a été notifié par l'intermédiaire de [...], au bénéfice d'une procuration, qui a formé opposition totale.

**c)** Le 24 juillet 2023, A.F. \_\_\_\_\_ a signé les deux versions, italienne et française, d'un document intitulé « *Élection de domicile (mise à jour au 24 juillet 2023)* », dont les termes sont notamment les suivants :

« Je soussigné A.F. \_\_\_\_\_, domicilié à l'étranger depuis le 1<sup>er</sup> mai 2023, confirme avoir élu domicile à partir de cette date auprès de Me P. \_\_\_\_\_, avocat-notaire à Chiasso dont l'adresse de l'Etude est : [...], 6830 Chiasso.

En outre je confirme avoir élu un domicile spécial auprès de Me P. \_\_\_\_\_ au sens de l'art. 50 al. 2 LP (élection d'un for spécial de la poursuite en faveur de la prétendue créancière) concernant :

- a) les prétendues obligations relatives à mes charges PPE de l'année 2022 et antérieures payées à la Communauté K. \_\_\_\_\_ sise à [...]. Me P. \_\_\_\_\_ est ainsi chargé, en premier lieu, de faire opposition à toute réquisition de poursuite y relative puisqu'actuellement la Communauté des copropriétaires susmentionnée prétend détenir une créance en sa faveur qui atteindrait CHF 22'636.62 plus intérêt de 5 % l'an à partir du 31.12.2022 pour les années en question.

b) (...)

c) toute autre prétention de la Communauté K. \_\_\_\_\_ sise à [...], et partant les prétendues obligations relatives à mes charges PPE de l'année 2023 payées à ladite Communauté des copropriétaires. Me P. \_\_\_\_\_ est ainsi chargé, en premier lieu, de faire opposition à toute réquisition de poursuite y relative puisqu'actuellement la Communauté des copropriétaires susmentionnée prétend détenir une créance en sa faveur qui atteindrait CHF 3'414.18 plus intérêt de 5 % l'an à partir du 01.01.2023 pour l'année en question.

Ainsi fait à : [...]

En date du : 24 juillet 2023

Signature : A.F. \_\_\_\_\_

(signature manuscrite) »

**d)** Le 27 juillet 2023, A.F. \_\_\_\_\_ a signé avec P. \_\_\_\_\_ les deux versions, italienne et française, d'un « Contrat de consignation à titre de sûreté », dont les termes sont notamment les suivants :

« La Communauté K. \_\_\_\_\_ ([...]) prétend en date du 7 juillet 2023 pouvoir réclamer, entre autres, une prétendue créance de CHF 22'636.62 relative à des charges de copropriétés antérieures au 31.12.2022 au soussigné A.F. \_\_\_\_\_. Ce dernier, qui est domicilié à l'étranger [réd. *in Italia*, dans la version italienne de l'acte], a élu domicile en Suisse auprès de Me P. \_\_\_\_\_, avocat à Chiasso, ([...]) pour l'exécution de cette prétendue obligation.

Partant à titre de sûreté en garantie de la prétendue créance susmentionnée, A.F. \_\_\_\_\_ consigne en main de Me P. \_\_\_\_\_, une somme de CHF 27'000.- (vingt-sept mil francs).

(...)

Ainsi fait à : [...] et Chiasso, le 27 juillet 2023

Le déposant [A.F. \_\_\_\_\_]

Le dépositaire [P. \_\_\_\_\_] »

**e)** Le 2 août 2023, A.F. \_\_\_\_\_ a déposé une plainte devant le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne, autorité inférieure de surveillance, contre le commandement de payer n° 10'894'569. La plainte a été rejetée par prononcé de l'autorité inférieure de surveillance du 24 octobre 2023. Le recours du plaignant contre ce prononcé a été rejeté par arrêt de la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal, autorité supérieure de surveillance, du 15 mai 2024 (réf. FA23.033215-

231482/11). Par arrêt du 19 septembre 2024 (TF 5A\_362/2024), le Tribunal fédéral a admis partiellement le recours déposé par le plaignant, annulé l'arrêt et renvoyé la cause à la cour cantonale pour instruction complémentaire sur la détermination du domicile du plaignant et nouvelle décision. Le 21 mai 2025, le représentant du plaignant, au bénéfice d'une procuration spéciale, a informé la cour du « désistement de A.F. \_\_\_\_\_ de la procédure ».

**f)** Le 25 août 2023, la Communauté a adressé à l'Office des poursuites de Mendrisio une réquisition de poursuite contre A.F. \_\_\_\_\_ « *p.a. Me P. \_\_\_\_\_, [...]* » portant sur les montants de 22'636 fr. 62 avec intérêt à 5 % l'an dès le 31 décembre 2022, à titre de « *Solde redû pour les charges PPE au 31.12.22 concernant la parcelle n° 1[...] située [...] à raison de fr. 487.74 /mois* », de 3'414 fr. 18 avec intérêt à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> janvier 2023, à titre d'« *Acompte charges impayées du 01.01.23 au 31.08.23, même objet* », et de 2'605 fr. de « *Frais d'intervention selon art. 106 CO* ». Elle a joint à cette réquisition l'élection de domicile du 24 juillet 2023 et sa traduction.

Le 29 août 2023, l'Office des poursuites de Mendrisio a rendu une décision d'irrecevabilité de la réquisition de poursuite précitée, pour le motif suivant : « *Debitore sconosciuto* », soit en traduction libre : « Débiteur inconnu ».

**2. a)** Le 12 septembre 2023, invoquant le cas de séquestre de l'art. 271 al. 1 ch. 4 LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1), la Communauté a requis de la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois, contre A.F. \_\_\_\_\_, le séquestre du lot de PPE n° [...] à [...], à concurrence de 22'636 fr. 62 avec intérêt à 5 % l'an dès le 31 décembre 2022, à titre de « *Solde redû pour les charges de la PPE « [...] » sise [...] au 31 décembre 2022* », et de 3'901 fr. 92 avec intérêt à 5 % l'an dès le 15 mai 2023, sous déduction de 699 fr., valeur au 1<sup>er</sup> février 2023, à titre d'« *Acomptes de charges de la PPE « [...] » sise [...] impayées du 1<sup>er</sup> janvier au 31 août 2023* ».

**b)** La juge de paix a scellé l'ordonnance requise le 20 septembre 2023, enregistrée sous n° 10973467.

Le même jour, par courrier recommandé, l'Office a adressé à A.F. \_\_\_\_\_ « C/ Me P. \_\_\_\_\_ » à Chiasso, l'avis au propriétaire de l'immeuble selon lequel les loyers et fermages seraient désormais encaissés par l'Office. Ce courrier est parvenu à l'adresse de son destinataire le 21 septembre 2023.

**c)** Le 30 septembre 2023, le débiteur séquestré, représenté par son fils B.F. \_\_\_\_\_ au bénéfice d'une procuration spéciale du 26 septembre 2023, a formé opposition à l'ordonnance de séquestre du 20 septembre 2023, concluant à son annulation et à la condamnation de la créancière séquestrante au versement de sûretés à hauteur de 6'000 francs.

Le 5 octobre 2023, l'Office a informé la juge de paix qu'il n'était pas en mesure de lui transmettre une copie du procès-verbal de séquestre, lequel n'avait pu être envoyé au débiteur en raison de l'effet suspensif prononcé dans le cadre d'une plainte déposée par celui-ci contre le séquestre devant le Tribunal d'arrondissement de Lausanne le 25 septembre 2023. Il a précisé que le débiteur avait eu connaissance d'un séquestre dirigé à son encontre par l'envoi de l'avis au propriétaire au sujet de l'encaissement des loyers du 20 septembre 2023 et qu'une copie de l'ordonnance de séquestre lui avait été communiquée par l'envoi des déterminations de l'Office du 2 octobre 2023 sur la plainte précitée.

Le 16 octobre 2023, le débiteur a déposé une « *version mise à jour* » de son opposition au séquestre, prenant en substance les mêmes conclusions.

**d)** Par réponse du 22 décembre 2023, la créancière séquestrante s'est déterminée sur l'opposition au séquestre, concluant à son rejet et au maintien de l'ordonnance de séquestre.

**e)** Le 22 janvier 2024, l'opposant a encore adressé à la première juge deux écrits et des pièces, notamment une lettre que Me P.\_\_\_\_\_ lui avait adressée le 15 janvier 2024, dont la teneur est la suivante, en traduction libre :

« A votre demande, je vous confirme qu'à ce jour aucun commandement de payer vous concernant ne m'a été notifié, et ceci bien que vous-même, domicilié à l'étranger, ayez élu un domicile spécial au sens de l'art. 50 al. 2 LP auprès de mon Etude concernant les prétendues créances de la PPE [...] à [...]. »

Par courrier du 31 janvier 2024, la première juge a informé l'opposant, en référence notamment à ses deux correspondances précitées, que les parties seraient entendues lors de l'audience du 8 février 2024 et qu'aucun échange d'écritures supplémentaires ne serait ordonné.

**3.** Par prononcé du 1<sup>er</sup> mai 2024 d'emblée motivé et adressé pour notification aux parties le 15 mai 2024, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a rejeté l'opposition au séquestre (I), a confirmé l'ordonnance de séquestre du 20 septembre 2023 (II), a arrêté à 360 fr. les frais judiciaires, compensés avec l'avance de frais de l'opposant (III), a mis les frais à la charge de ce dernier et dit qu'il verserait à la séquestrante la somme de 1'125 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (IV et V) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VI).

La première juge a tout d'abord examiné le moyen de l'opposant selon lequel le délai d'opposition n'aurait pas encore commencé à courir dès lors qu'il n'avait pas reçu le procès-verbal de séquestre ; considérant que le délai d'opposition courait dès le moment où le débiteur avait connaissance du séquestre, et non pas dès la réception du procès-verbal de séquestre, et qu'en l'espèce, l'opposant avait eu connaissance du séquestre le 21 septembre 2023, à réception de l'avis de l'Office du 20 septembre 2023, elle a retenu que l'opposition formée le 30

septembre 2023 l'avait été en temps utile. Examinant ensuite les conditions du séquestre et en premier lieu, l'existence du cas de séquestre prévu par l'art. 271 al. 1 ch. 4 LP invoqué en l'espèce, « à savoir le domicile du débiteur hors de Suisse, sans autre cas de séquestre, pour autant que la créance ait un lien suffisant avec la Suisse », la première juge a écarté le moyen de l'opposant tiré de sa prétendue élection d'un « domicile spécial au sens de l'art. 50 al. 2 LP en faveur de la séquestrante » à Chiasso, considérant que l'élection de domicile au sens de l'art. 50 al. 2 LP excluait le cas de séquestre de l'art. 271 al. 1 ch. 4 LP, de sorte que le document du 24 juillet 2023 était dénué d'effet sur le séquestre ; elle a relevé en outre que ce document n'avait même pas permis de faire notifier une poursuite à l'opposant à son prétendu domicile élu ; la juge a ensuite retenu l'existence d'un lien suffisant avec la Suisse des créances invoquées par la séquestrante et l'existence de biens appartenant au débiteur (art. 271 al. 1 et 272 al. 1 ch. 3 LP), deux points qui n'étaient pas contestés par l'opposant ; ensuite, elle a examiné la vraisemblance de l'existence des créances invoquées par la séquestrante, contestée par l'opposant, et a admis que cette vraisemblance était établie par les dispositions de l'art. 14 du règlement d'administration et d'utilisation de la PPE et par les comptes de la PPE ; enfin, elle a écarté le moyen de l'opposant selon lequel les créances invoquées seraient garanties par un droit de gage fondé sur le contrat de consignation du 27 juillet 2023, ce qui exclurait le séquestre, au motif que ledit contrat n'avait pas été signé par la séquestrante ni ne lui avait été remis, de sorte qu'elle n'en avait pas eu connaissance et n'en avait ainsi pas accepté les termes et conditions prévus, et qu'en outre, le montant de 27'000 fr. qui aurait été consigné ne couvrait pas l'intégralité des créances invoquées par la séquestrante.

Le prononcé a été notifié à l'opposant, par l'intermédiaire de son représentant B.F. \_\_\_\_\_, le 18 mai 2024.

**4. a)** Par acte du 27 mai 2024, l'opposant au séquestre, par son représentant B.F. \_\_\_\_\_ au bénéfice d'une procuration spéciale du 24

mai 2024 (P 201), a recouru contre le prononcé précité en prenant les conclusions suivantes :

« A titre principal :

- I. Le recours est admis
- II. Le prononcé de l'autorité de séquestre du 1<sup>er</sup> mai 2024 est annulé.
- III. L'opposition est déclarée irrecevable.

Subsidiairement :

- IV. Le recours est admis.
- V. Le prononcé de l'autorité de séquestre du 1<sup>er</sup> mai 2024 est réformé en ce sens que les conclusions prises par le recourant dans son opposition du 30 septembre 2024 sont admises soit que :
  - I. L'opposition est admise.
  - II. L'ordonnance du séquestre 256473 [réd. 10973467] de l'Office des poursuites du district de l'Ouest lausannois est annulée.
  - III. La séquestrante doit verser une somme de 6'000.- francs à titre de sûretés.

Plus subsidiairement :

- VI. Le recours est admis.
- VII. Le prononcé de l'autorité de séquestre du 1<sup>er</sup> mai 2024 est annulé et la cause lui est renvoyée pour une nouvelle décision dans le sens des considérants. »

A l'appui de son acte de recours, il a produit, outre la décision attaquée, l'enveloppe l'ayant contenue et le suivi de son envoi (P 202, 202b et 202c), divers courriers se trouvant déjà au dossier (P 203 à 207) et deux pièces nouvelles, soit la convocation du 13 mars 2024 [réd. et non 2023 comme indiqué dans le bordereau] à l'assemblée générale ordinaire de la PPE « [...] » du 10 avril 2024 accompagnée des comptes 2023 de la PPE (P 208a), ainsi que le procès-verbal du 24 avril 2024 de ladite assemblée générale (P 208b).

**b)** La créancière séquestrante, intimée au recours, a déposé une réponse le 26 août 2024, concluant, avec suite de frais et dépens, à ce que, préjudiciellement, les conclusions principales prises dans le recours soient déclarées irrecevables et, principalement, au rejet du recours. Elle a produit une pièce nouvelle (P 1), soit une copie des déterminations de l'Office du 5 août 2024 sur une nouvelle plainte déposée par le recourant contre le séquestre litigieux le 10 juin 2024 (réf. FA24.025671).

**c)** Le 11 septembre 2024, le recourant a déposé une réplique et a produit l'arrêt de la Cour des poursuites et faillites, autorité cantonale supérieure de surveillance, du 15 mai 2024 (réf. FA23.033215-231482/11), adressé pour notification aux parties le 21 mai 2024.

### **En droit :**

**I. a)** Selon l'art. 278 al. 3 LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1), la décision sur opposition au séquestre peut faire l'objet d'un recours au sens des art. 319 ss CPC (Code de procédure civile ; RS 272).

En l'espèce, le recours a été déposé dans les formes requises, par acte écrit et motivé (art. 321 al. 1 CPC), et en temps utile (art. 321 al. 2 CPC). Il est ainsi recevable, sous réserve de ce qui est dit au consid. Il *infra*.

La réponse de l'intimée est également recevable (art. 322 CPC), de même que la réplique spontanée du recourant, déposée en temps utile (ATF 142 III 48 consid. 4.1.1 et réf. cit. ; TF 5D\_74/2019 du 29 mai 2019 consid. 4.1).

**b)** En dérogation à l'art. 326 al. 1 CPC, les faits nouveaux et les preuves nouvelles sont recevables dans la procédure de recours en matière d'opposition au séquestre (art. 278 al. 3 LP). Les vrais nova le sont sans restriction et les pseudo-nova à certaines conditions (ATF 145 III 324 consid. 6, JdT 2019 II 275 ; CPF 2 mars 2022/18 et les arrêts cités), c'est-à-dire pour autant que la partie qui les allègue ou les produit établisse que, bien qu'ayant fait preuve de la diligence requise, elle ne pouvait pas le faire devant la première instance déjà. En tout état de cause, c'est dans le délai de recours, respectivement de réponse que les faits nouveaux doivent être allégués et les pièces nouvelles produites.

En l'espèce, les pièces nouvelles produites à l'appui du recours (P 208a et 208b) sont des faux nova recevables, dès lors que, postérieures à la clôture d'instruction signifiée aux parties par la juge de paix par son courrier du 31 janvier 2024, elles n'ont pas pu être produites en première instance.

La pièce nouvelle produite par l'intimée est un vrai novum, recevable.

Le droit de répliquer ne confère pas la faculté de produire les pièces qui auraient dû être déposées dans le délai utile (ATF 142 III 234 consid. 2.2 ; 132 I 42 consid. 3.3.4 et les arrêts cités ; TF 5A\_1009/2017 du 16 février 2018 consid. 2.3 ; CPF 30 décembre 2020/327 consid. Ic). En l'occurrence, le recourant se prévaut et produit l'arrêt de la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal du 15 mai 2024 sans expliquer pour quel motif il ne l'a pas produit à l'appui de son recours du 27 mai 2024. Cela devrait conduire en principe à écarter cette pièce. Toutefois, il s'agit d'un arrêt qui constitue un « fait notoirement connu » de la cour de céans au sens de l'art. 151 CPC, qui n'a pas à être prouvé. Les faits qui sont notoirement connus du Tribunal (*gerichtsnotorische Tatsachen*), notamment parce qu'ils ressortent d'une autre procédure entre les mêmes parties, peuvent être pris en considération même en l'absence d'allégation ou d'offre de preuve correspondante (TF 4A\_122/2021 du 14 septembre 2021 consid. 2 ; TF 5A\_610/2016 du 3 mai 2017 consid. 3.1, RSPC 2017 p.

375), en tout cas lorsque que c'est la même cour qui traite des procédures en question (TF 5D\_37/2018 du 8 juin 2018 consid. 5).

**II.**           **a)** Les conclusions nouvelles sont irrecevables en procédure de recours et la LP ne déroge pas à cette disposition de l'art. 326 al. 1 CPC. Par ailleurs, une condition de recevabilité du recours est l'intérêt digne de protection à agir du recourant (art. 59 al. 2 let. a CPC).

**b)** En l'espèce, le recourant conclut principalement à ce que son opposition au séquestre soit déclarée irrecevable. Outre qu'il s'agit d'une conclusion nouvelle par rapport à celles prises devant le premier juge, qui tendaient à l'admission de l'opposition (I), à l'annulation de l'ordonnance de séquestre du 20 septembre 2023 (II) et au versement de sûretés par la créancière séquestrante, le recourant n'a aucun intérêt digne de protection à ce que son opposition au séquestre soit écartée pour irrecevabilité et ne fasse pas l'objet d'un examen au fond. Pour ce double motif, les conclusions principales du recours sont irrecevables.

Les - longs - développements que le recourant consacre à la question de la recevabilité, respectivement de l'irrecevabilité de son opposition (ch. I à III des « Griefs ») n'ont donc à pas être examinés.

Restent les moyens soulevés à l'appui des conclusions subsidiaires de son recours, qui sont identiques à celles prises dans l'opposition.

**III.**           Le recourant fait grand cas du fait que le procès-verbal de séquestre n'a toujours pas été remis aux parties et se plaint à cet égard d'une violation de son droit d'être entendu (ch. IV des « Griefs »).

**a)** Le droit d'être entendu 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). Lorsque le vice n'est pas particulièrement grave, la violation du droit d'être entendu peut toutefois être réparée lorsque la partie lésée a la possibilité de s'exprimer devant une autorité de recours jouissant d'un plein pouvoir d'examen quant aux faits et au droit sur les questions restant litigieuses et de recevoir de cette autorité une décision motivée (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 ; 136 III 174 consid. 5.1.2 ; TF 4D\_76/2020 précité ; 5A\_741/2016 précité consid. 3.1.2 ; 5A\_897/2015 du 1er février 2016 consid. 3.2.2 ; 4A\_35/2015 du 12 juin 2015 consid. 2.3).

Dans le cadre du recours des art. 319 ss CPC, une réparation du vice en deuxième instance est en principe exclue, compte tenu du pouvoir d'examen limité en fait de l'autorité de recours (art. 320 let. b CPC ; CPF 11 février 2019/19 ; JdT 2021 III 131). Toutefois lorsque la question qui se pose en recours est exclusivement d'ordre juridique, une réparation du vice est possible, l'autorité de recours disposant d'un libre pouvoir d'examen en droit (art. 320 let. a CPC ; CPF 30 décembre 2019/298 ; CCUR 30 janvier 2023/11 ; CREC 16 août 2022/189 ; CREC 23 avril 2021/129).

**b)** En l'espèce, le recourant n'a été nullement empêché de faire valoir ses droits contre le séquestre litigieux, dont il a eu connaissance par l'envoi de l'avis au propriétaire au sujet de l'encaissement des loyers du 20 septembre 2023, une copie de l'ordonnance de séquestre lui ayant par ailleurs été communiquée par l'envoi des déterminations de l'Office du 2 octobre 2023 sur la plainte qu'il avait déposée contre le séquestre devant le Tribunal d'arrondissement de Lausanne le 25 septembre 2023. Preuve en est qu'il a déposé plusieurs plaintes et formé opposition contre ce séquestre.

Comme l'indique l'Office dans ses déterminations du 5 août 2024 sur une nouvelle plainte déposée par le recourant contre le séquestre litigieux le 10 juin 2024 (pièce produite par l'intimée avec sa réponse au recours), le recourant semble confondre l'exécution à proprement parler du séquestre et l'envoi du procès-verbal y relatif ; or, le séquestre a bel et bien été exécuté en date du 20 septembre 2023, à

réception de l'ordonnance par l'Office, seul l'envoi de l'ordonnance et du procès-verbal de séquestre aux parties étant différé en raison des effets suspensifs octroyés aux différentes plaintes du recourant.

Le droit d'être entendu du recourant n'a ainsi nullement été violé et le grief doit être rejeté.

**IV.** Sous ch. V et VI des « Griefs », le recourant conteste le montant de la créance fondant le séquestre. Plus précisément, il fait valoir qu'il a « *effectué des versements, en guise de charges et frais communs pour l'année 2023* » pour une somme supérieure à « *ce qui était prévu dans le budget 2022* » et il soutient que « *cette partie de la soi-disant créance est dès lors inexistante* ». Il voit dans le fait que l'assemblée générale des copropriétaires du 10 avril 2024 a validé les comptes 2023 de la PPE, dans lesquels figurent les versements précités, une « *admission spontanée de l'inexistence de la créance concernant 2023 de la part de la partie séquestrante* » et reproche à celle-ci une violation de l'art. 52 CPC, soit du principe de la bonne foi en procédure.

Ce grief ne peut être que rejeté. D'abord, le recourant ne conteste nullement la créance de 22'636 fr. 62 réclamée à titre de charges de PPE au 31 décembre 2022. La première condition du séquestre, à savoir la vraisemblance de l'existence d'une créance (art. 272 al. 1 ch. 1 LP), n'est ainsi pas valablement contestée. Ensuite, comme le relève l'intimée, au jour du dépôt de sa requête de séquestre, le 12 septembre 2023, les montants dus par le recourant étaient bien ceux mentionnés dans ladite requête, ce que la première juge a admis à juste titre au vu des comptes de la PPE pour les années 2020, 2021 et 2022, approuvés par l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du 29 mars 2023. Enfin, comme le précise également l'intimée, les éventuels paiements supplémentaires seront déduits des montants dus, dans la suite de la procédure d'exécution forcée.

**V.** La décision attaquée retient que « *la partie opposante A.F.\_\_\_\_\_ est un ressortissant italien domicilié en Italie* ». Le recourant ne remet pas en cause cette constatation de fait. Il soutient en revanche avoir élu domicile en Suisse, au sens de l'art. 50 al. 2 LP, et en déduit que le cas de séquestre de l'art. 271 al. 1 ch. 4 LP n'est pas réalisé. C'est le moyen principal du recours, abordé sous divers angles (principe de la bonne foi, droit d'être entendu, théorie des normes et répartition du fardeau de la preuve) aux ch. VII à XI des « Griefs ».

**a)** L'engagement et le déroulement d'une procédure d'exécution forcée supposent l'existence d'un for de la poursuite contre le poursuivi. La LP prévoit un for ordinaire de la poursuite (art. 46 LP) et un nombre limité de fors spéciaux (art. 48 à 52 LP).

Aux termes de l'art. 50 al. 2 LP, le débiteur domicilié à l'étranger, qui a élu domicile en Suisse pour l'exécution d'une obligation, peut y être poursuivi pour cette dette. Lorsque le débiteur a un domicile en Suisse, c'est à ce domicile qu'il doit être poursuivi (art. 46 al. 1 LP) et il ne peut y être dérogé par une élection de for. L'art. 50 al. 2 LP, qui constitue la seule exception à la règle selon laquelle les parties ne sont pas habilitées à déterminer un for de poursuite selon leur gré (TF 5A\_511/2012 du 8 octobre 2012 consid. 4.1 TF 5A\_139/2009 du 18 mai 2009 consid. 2.1), est donc, en principe, inapplicable au débiteur domicilié en Suisse. L'élection d'un for de poursuite est une manifestation de volonté qui s'interprète selon les mêmes principes que les autres contrats (TF 5A\_721/2020 du 8 octobre 2020 consid. 2.1.1 ; 5A\_511/2012 précité consid. 4.2 ; Krüsi, in SK SchKG, 4<sup>e</sup> éd. 2017, n° 13 ad art. 50 LP).

Comme pour toutes dispositions contractuelles, le juge doit recourir en premier lieu à l'interprétation subjective, c'est-à-dire rechercher la réelle et commune intention des parties, le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la véritable nature de la convention (art. 18 al. 1 CO). Ce n'est que si le juge ne parvient pas à déterminer cette volonté réelle des

parties - parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes - ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat - ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves - qu'il doit recourir à l'interprétation objective, à savoir rechercher la volonté objective des parties, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre (application du principe de la confiance). Ce principe permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime. La détermination de la volonté réelle, en particulier savoir ce qu'un cocontractant savait et voulait au moment de conclure, relève des constatations de fait. En revanche, la détermination de la volonté objective, selon le principe de la confiance, est une question de droit ; pour la trancher, il faut cependant se fonder sur le contenu de la manifestation de volonté et sur les circonstances, lesquels relèvent du fait. Les circonstances déterminantes à cet égard sont celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, mais non pas les événements postérieurs (TF 5A\_511/2012 précité consid. 4.2 et les arrêts cités).

L'application de l'art. 50 al. 2 LP ne suppose pas nécessairement qu'il y ait eu stipulation expresse d'un for de poursuite en Suisse ; il suffit que, compte tenu des circonstances et des règles de la bonne foi, on doive admettre que le débiteur a manifesté la volonté de se soumettre à une exécution forcée en Suisse (TF 5A\_721/2020 précité consid. 2.1.1 ; 5A\_794/2019 du 20 décembre 2019 consid. 6.2 et les références, publié in SJ 2020 I 304 ; 5A\_511/2012 précité consid. 4.3 et les références).

Cela étant, l'élection d'un domicile de poursuite en Suisse pour l'exécution forcée d'une ou de plusieurs obligation(s) déterminée(s) ou déterminable(s) ne résulte pas d'un acte unilatéral du débiteur, mais suppose la conclusion d'un contrat entre ce dernier et le créancier, donc un échange de manifestations de volonté réciproques et concordantes

(art. 1 ss CO) entre les parties (TF 5A\_674/2024 du 6 décembre 2024 consid. 3.2.2 et les références).

**b)** En l'espèce, le document du 24 juillet 2023 intitulé « Election de domicile » est un acte unilatéral du recourant et ne traduit nullement un échange de manifestations de volonté réciproques et concordantes avec l'intimée. Le recourant échoue ainsi à établir l'élection d'un domicile spécial en Suisse.

**V.** Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté et le prononcé rejetant l'opposition au séquestre confirmé, par substitution de motifs, sans qu'il soit besoin d'examiner tous les aspects du grief tenant à l'application de l'art. 50 al. 2 LP que développe le recourant.

Les frais de deuxième instance, arrêtés à 540 fr., sont mis à la charge du recourant (art. 106 al. 1 CPC). Ce dernier doit verser à l'intimée la somme de 918 fr. à titre de dépens de deuxième instance, débours compris (art. 13 et 19 TDC [tarif 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 A.F.\_\_\_\_\_ doit verser à l'intimée Communauté K.\_\_\_\_\_ la somme de 918 fr. (neuf cent dix-huit francs) à titre de dépens de deuxième instance.

**V.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- M. B.F.\_\_\_\_\_ (pour A.F.\_\_\_\_\_),
- Communauté K.\_\_\_\_\_,
- M. le Préposé à l'Office des poursuites du district de l'Ouest lausannois.

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 25'839 fr. 54.

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 l'Ouest lausannois.

La greffière :